



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.

1.2 JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO.

2.- ORDENANZAS.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.

A modo de resumen de los datos expuestos en el capítulo primero de esta memoria podemos indicar.

1. Que nos encontramos ante un municipio de una interesante belleza natural y paisajística, dentro de una comarca plagada de historia, con un clima muy duro en invierno y agradable en verano.

2. La población podríamos resumirla diciendo; regresión demográfica, población mínima, fenómeno de inmigración temporal, se detecta un pequeño fenómeno de vuelta de población jubilada de las zonas industriales, alto nivel de ocupación laboral aunque sea de orden estadístico.

3. La economía es únicamente de carácter agrícola, con agricultura ganadera de secano, de baja rentabilidad.

4. Como toda la comarca se encuentra fuera de las rutas comerciales además tiene problemas en la vía de acceso debido al firme.

5. El parque inmobiliario se encuentra claramente infrautilizado con un 50,7 % de viviendas ocupadas temporalmente y un 38,9 % (53%) de viviendas vacías. De este parque habría que destacar la calidad arquitectónica de algunas piezas así como la tipológica y ambiental del resto, muy relacionadas con una morfología urbana de indudable interés. Habría que destacar como en otros municipios de la comarca el conjunto de las eras con problemas de obsolescencia de usos que requieren un tratamiento especial.

6. En cuanto al tema de servicios urbanos y equipamientos se podría decir que dado el tamaño del núcleo se encuentran suficientemente cubierto, aunque habría que hacer algunas observaciones.

Se debería resolver definitivamente el problema de la ausencia de red de saneamiento pluvial, el trazado aéreo de la red de energía eléctrica. Con respecto a los equipamientos no es tanto un problema de estándares como un problema de utilización de los mismos para rehabilitación de edificios de interés o la conclusión y regeneración de los espacios



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

urbanos. Existe un problema en cuanto a la carencia de equipamiento comercial y educativo, siendo éste un problema que dado el pequeño número de habitantes es de difícil resolución como no sea una mancomunidad de servicios con fomento de los transportes públicos. Un problema similar sería la creación de un vertedero controlado de carácter mancomunado.

Con respecto al pavimentado habría que destacar el hecho de que todo el viario esté pavimentado, aunque parte esté en mal estado, sobre todo la zona próxima a la iglesia, ya que un tratamiento del pavimento fomentaría el carácter de la zona.

7. Municipio sin ninguna capacidad financiera, por lo cual para acometer cualquier acción precisa recurrir a ayudas externas.

1.2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO.

1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

1.2.2. FINES Y OBJETIVOS.

1.2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN.

1.2.4. CUADRO DE SUPERFICIES.

1.2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO.

1.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

El art. 3-2 del Reglamento de Planeamiento indica que el instrumento de planeamiento adecuado a cada municipio se realizará teniendo en cuenta las previsiones que, en su caso, contuviese el Plan Director Territorial de Coordinación y, si éste no existiera o no estableciera nada al efecto, la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo urbanístico, la capacidad de gestión y programación del propio municipio.

Los posibles aspectos que intervienen en la definición de complejidad en el desarrollo urbano, y la capacidad de gestión y compromisos de la Corporación son aspectos demográficos, geográficos, socioeconómicos, etc.

Quizás, y así parece en un estudio realizado recientemente por la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo los dos indicadores que más influyen en el tipo de desarrollo urbano son:

- tamaño poblacional.
- crecimiento demográfico.

Cuanto mayor es la población y su crecimiento mayor es el desarrollo y su complejidad.

Ateniéndonos a estos dos indicadores creemos plenamente justificada la figura de Delimitación de suelo urbano, ya que su tamaño poblacional no rebasa los 300 hab. y su crecimiento demográfico desde 1.970 a 1.978 ha sido negativo (-5%).



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

Posibles indicadores que pudiesen aconsejar el adoptar una figura de planeamiento de rango superior, no aparecen en Palanques ya que:

- No aparece un desarrollo industrial o expectativas
- No aparecen características naturales que precisen de planeamiento especial para su protección.
- No aparece una capacidad de gestión económica y urbanística por parte de la Corporación Local.
- No existen urbanizaciones no legalizadas.

Creemos que la delimitación de este documento puede considerarse realista y suficiente para absorber el mínimo desarrollo previsto. Todo ello acompañado de las necesarias señales de alerta que motivarían el cambio de la figura de planeamiento. La edificación vacante es muy inferior a la existente y ello por estar prácticamente consolidadas todas las manzanas.

El criterio general, decidido en base a la información refundida en el apartado anterior lo podremos definir con estas dos palabras “consolidación y completamiento del conjunto”.

Este criterio general lo podemos argumentar de la siguiente manera:

Dado las variables que hemos manejado en la información podemos decir que nos encontramos ante un municipio en total regresión y que la única actuación que deberíamos proponer es la consolidación de la trama existente y esperar acciones de otro tipo que evitará su desaparición. Pero el hecho de la existencia de un fenómeno de inmigración, aunque sea por una parte temporal y por otro mínimo, nos hace pensar que esta puede ser la única salida a la situación actual.

Esta salida pasaría por la previsión de un pequeño crecimiento que ayudaría a completar la forma urbana.

Quizás este planeamiento sea demasiado optimista, pero creemos que no se puede dejar pasar esta oportunidad, para si en caso de que se produzca sea controlado.

Esta situación podría crear un problema de desequilibrio entre la zona de crecimiento y la consolidada que hiciera más que una ocupación de ex novo un desplazamiento de la población a esta nueva zona.

Esto último creemos que no puede ocurrir ya que la zona de expansión tiene las mismas características que el resto del casco y lo único que se consigue es el control de la nueva edificación en caso de que se produzca.

CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.

1. Delimitación estricta de la zona Norte constituida por la parte trasera de la edificación, de la calle Alta, dejando fuera el camino de las Eras y los pajares que se encuentran en discontinuidad con el casco, ya que aunque tiene un cierto grado de urbanización, tiene un carácter y uso claramente rural.
2. En la zona Este pasa algo similar es la pendiente la que define el límite. Se tendrá que controlar la edificación ya que este pequeño espacio define la fachada desde el valle.
3. Por el Sur es la carretera de acceso la que define el límite. Solo en dos puntos se salta el límite, en la Zona del final de la escalera que consolidamos la situación existente con la creación de una plaza de aparcamiento para subir por las escaleras, y en la zona de la piscina que se prevé una zona de ampliación.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

4. Por el Oeste se incluye una parcelación para consolidar el límite de la carretera y reforzar el carácter de espacio público de la zona de la fuente y el árbol.

1.2.3. CUADRO SUPERFICIES.

SUPERFICIE DE SUELO URBANO DELIMITADO 21.245 m².

SUPERFICIE AMPLIADA EN ZONA NO CONSOLIDADA 0 m².

La superficie de suelo comprendida dentro del perímetro o delimitación de suelo Urbano es de 21.245 m².

Dada la situación expresada en la información no se ha planteado ninguna zona de ampliación en zona no consolidada, considerando que con los solares que quedan en la zona consolidada es suficiente para absorber el desarrollo del pueblo.

ÍNDICE

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I. GENERALIDADES.

Art.1.- Fin y ámbito de aplicación.

Art 2.- Obligatoriedad y vigencia.

Art.3.- Información y publicidad.

Art.4.- Normas complementarias.

Art.6.- Vigencia de este planeamiento.

Señales de alerta.

CAPITULO II., LICENCIAS DE OBRAS

Art. 7.-Actos sujetos a licencia.

Art. 8.-Tramitación de licencias.

Art. 9.-Presentación de las solicitudes.

Art.10.-Comunicación requiriendo informe.

Art.11.-Subsanación de deficiencias.

Art.12.-Plazos de concesión.

Art.13.-Documentos que deben acompañarse a la solicitud.

Art.14.-Caducidad de la licencia.

Art.15.-Obligaciones y responsabilidades.

Art.16.-Licencias sin efecto.

Art.17.-Conclusión de las obras. y obligaciones del propietario.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

TITULO II, NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO I. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Art. 18.-Clasificación del suelo.

Art. 19.-Usos en suelo urbano.

Art. 20.-Normas generales de uso.

Art. 21.-Condiciones de uso residencial.

1. Dotaciones mínimas.
2. Condiciones de habitabilidad.
3. Condiciones higiénico-sanitarias,
4. Servicios.

Art. 22.-Condiciones de tolerancia industrial.

Art. 23.-Parques y jardines públicos,

Art. 24.-Centros docentes y culturales. Servicios de interés público y social.

SECCIÓN III. DE LAS CATEGORÍAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 45.- Edificios Inventariados.

Art. 46.- Edificios no Inventariados.

Art. 47.- Edificios de nueva planta.,

Art. 48.-Edificios fuera de ordenación.

TITULO III. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 49.- Usos permitidos

Art. 50. -Condiciones de volumen.

TITULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I. GENERALIDADES

Art. 1. FIN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El fin de estas ordenanzas es regular edificaciones y construcciones que se realicen en el término municipal, fundamentalmente dentro del perímetro delimitado en este proyecto.

Como ya hemos expuesto en las memorias informativas y justificativas, el interés patrimonial que tiene este municipio, hace que su defensa, desde este punto de vista, sea uno de los fines primordiales de nuestra actuación.

Art. 2. OBLIGATORIEDAD Y VIGENCIA;



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

Las ordenanzas regirán y serán obligatorias desde el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva, prolongándose su vigencia hasta su revisión o hasta la entrada en vigor de un Plan general o Normas subsidiarias que abarquen el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas.

CAPITULO II. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

SECCIÓN I. DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art.25.-Tipología de la edificación.

Art.26.-Alineaciones y rasantes.

Art.27.-Parcela mínima.

Art.28.-Fachada mínima.

Art.29.-Altura máxima.

Art.30.-Altura mínima.

Art.31.-Número máximo de plantas.

Art.32.-Profundidad edificable máxima.

Art.33.-Profundidad edificable mínima.

Art.34.-Pacios de manzana.

Art.35.-Pacios interiores o de parcela

SECCIÓN II. DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art.36.-Composición de fachadas.

Art.37.-Salientes y vuelos.

Art.38.-Cubierta.

Art.39.-Aleros.

Art.40.-Materiales de fachada.

Art.41.-Fachadas secundarias.

Art.42.-Medianeras.

Art.43.-Carpintería.

Art.44.-Elementos complementarios, chimeneas.

Art. 3. INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD.

Los documentos integrantes de este proyecto serán públicos quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados que podrán efectuar las consultas pertinentes en los mismos y obtener copia mediante el pago de los derechos a que hubiere lugar. Igualmente los peticionarios de Licencias o posibles interesados podrán solicitar, mediante instancia a la Alcaldía consulta previa con el objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de este proyecto.

Art. 4. NORMAS COMPLEMENTARIAS.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

Para lo no regulado en estas normas, se declaran como complementarias las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial de Castellón, aprobados por Orden Ministerial.

Art.5. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

El presente planeamiento: solo podría ser desarrollado y en casos plenamente justificados mediante Estudios de Detalle. Estos, además de las limitaciones que les impone la Ley del Suelo, y Reglamentos posteriores, se deberán sujetar a lo dispuesto en la instrucción nº 1 de la Dirección G.Urbanismo del M.O.P.U., de Febrero de 1980. Podrán redactarse Planes especiales sobre el suelo no urbanizable, con las finalidades expresadas en el art. 76.1 y 3 del Reglamento del Planeamiento.

Estos planes, por no afectar a la Delimitación del Suelo Urbano, no pueden ser considerados como desarrollo de Proyecto. En todo caso no podrán contradecir las normas contenidas en apartado de este proyecto "Suelo no Urbanizable".

Art. 6. VIGENCIA DE ESTE PLANEAMIENTO. SEÑALES DE ALERTA.

La delimitación del Suelo que ahora se proyecta tiene vigencia indefinida, como cualquier otro instrumento de planeamiento, a tenor de lo especificado en el art.45 de la Ley del Suelo.

No obstante este instrumento puede modificarse, revisarse anularse o sustituirse por otro de rango superior. Los supuestos en que esto es aconsejable que se produzca son:

a) Modificación o revisión del Proyecto.

a.1) Crecimiento medio quinquenal de la población del 1,5% sin alterar la estructura socio-económica.

a.2) Demanda de suelo sobre lo ya proyectado por agotamiento del existente en el transcurso de tiempo con índices de crecimiento sensiblemente iguales o ligeramente superiores a los previstos,

La tramitación de esta se ajustaría a lo provisto en los arts. 49 de la Ley del Suelo y 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

b) Sustitución por Plan general o Normas Subsidiarias.

b.1) Expectativas de implantación de asentamiento turístico o de urbanizaciones de 2ª residencia.

b.2) Índice de crecimiento urbano quinquenal superior al índice comarcal.

b.3) Aprobación de un instrumento de planeamiento de rango superior Documento Comarcal, Plan Director Territorial de Coordinación, que contradiga o plantee expectativas no contempladas en el presente documento.

CAPITULO II. LICENCIAS DE OBRAS.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

Art. 7. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia los extremos señalados en el art. 178 de la vigente Ley del Suelo. Que son:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta. Las instalaciones que se construyan sobre edificios preexistentes al servicio de actividades industriales, mercantiles profesionales de servicios, aparcamientos y similares.
2. Las de instalación de servicios públicos.
3. Las de ampliación de edificios e instalaciones existentes.
4. Las de modificación reforma o consolidación de elementos estructurales o instalaciones.
5. Las de modificación o decoración del aspecto exterior de edificios e instalaciones.
6. Las de modificación de la disposición interior de toda clase de edificios; Las obras menores, incluso nuevos vallados, cercas, casetas y brezones independientes de la edificación.
7. Las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Estado y de la Conselleria de Agricultura Pesca y Alimentación.
8. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicios de las obras.
9. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública interés social que deban ubicarse en medio rural.
10. Las viviendas aisladas en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
11. Las reparaciones de escasa entidad que exigieren la higiene, ornato y conservación de toda clase de inmuebles que quedaran fuera de ordenación por declararlas así en el Plan General.
12. Las obras parciales y circunstanciales de consolidación que, excepcionalmente, pudieran autorizarse en toda clase de edificios fuera de ordenación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretende realizarlas.
13. Las parcelaciones urbanísticas.
14. Los movimientos de tierra, tales como desmontes explanaciones, excavaciones terraplenado; o vaciados de tierra para ocupación del subsuelo con cualquier finalidad.
15. La tala de árboles que formen parte de masas arbóreas o que estén Integradas en conjuntos que caractericen zonas urbanas o rurales.
16. La demolición de construcciones o instalaciones, salvo en los casos de ruina inminente.
17. La primera ocupación de las viviendas y locales comerciales.
18. La apertura de establecimientos.
19. Las otras actuaciones que realicen los particulares en terreno de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que proceden por parte del ente titular del dominio publico, como presupuesto previo para la licencia.
20. Cualesquiera otra que afectan al Régimen del Suelo o de la Edificación.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

Art.8. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

La tramitación de licencias se realizará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Bienes y Servicios de las Corporaciones Locales y demás disposiciones concordantes.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde acompañando tres ejemplares del proyecto firmado por facultativo competente y visado por el respectivo Colegio Profesional, en cuya memoria se Justificará que el Proyecto se ajusta a lo establecido en este Proyecto.

La concesión de licencias se hará de acuerdo con lo establecido en el citado Reglamento.

Art. 9. PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES.

Las solicitudes de licencia se presenten en el Registro del Ayuntamiento, o alguna de las oficinas a que refiere el arte 65 da la Ley de Procedimiento Administrativo (Gobierno civil, Oficina de Correos, etc.).

Los interesados o sus mandatarios podrán exigir si correspondiente recibo sirviendo como tal una fotocopia simple de la instancia fechada y firmada o sellada por funcionario encargado del Registro de Documentos.

Art.10. INFORMACIÓN REGUERIENDO INFORME

En el plazo de siete días hábiles siguientes a la fecha de entrada de la solicitud se tramitarán los duplicados de los Proyectos presentados a los organismos, funcionarios y facultativos que hubieren de informar. Los informes de éstos deberán remitirse a la Corporación Municipal diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en las presentes Normas transcurridos los cuales se enteran informadas favorablemente las solicitudes.

Art.11. SUBSANACION DE DEFICIENCIAS.

Si resultaren deficiencias subsanables se notificarán al peticionario, a fin de que dentro de los quince días hábiles siguientes pueda subsanarlas.

- a) Deberán concederse en el plazo de un mes, las licencias de parcelaciones urbanas, reparaciones y reformas interiores menores, vallado de solares y otros terrenos, pavimentación de aceras, usos de carácter provisional, así como la primera utilización de los edificios y la modificación de los usos de los mismos.
- b) Deberán concederse en el plazo dos meses las licencias de obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes demolición de construcciones y movimiento de tierras.
- c) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público a patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

Art.13. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA SOLICITUD.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

l. Para las obras de nueva planta y modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones.

a) Proyecto técnico por triplicado ejemplar, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

El Proyecto contendrá como mínimo los siguientes documentos:

MEMORIA.

-Descriptiva de las obras e instalaciones a realizar y de los materiales a emplear.

-Justificativa del cumplimiento de las normas vigentes., mediante la cumplimentación de la correspondiente ficha urbanística o técnica a que se refieren las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Valencia.

PLANOS.

-De emplazamiento, a escala 1:2000, con el detalle suficiente respecto a la situación de las obras en relación con los viales u otros elementos urbanos, acotando convenientemente distancias de separación o aquellos más inmediatos. Este plano abarcará por lo menos, una zona de cien metros en torno al edificio u otra que se trate de construir, y deberá señalar la orientación geográfica y referencia a algún punto más o menos singular.

-De plantas, de fachadas y de secciones a escala 1:50.

-De estructura, cimientos y cubierta a escala 1:100.

PRESUPUESTO DE CONTRATA.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS.

-Contendrá como mínimo las determinaciones establecidas en el Pliego General de Condiciones de la Dirección General de Arquitectura.

b) Otros documentos.

-CUESTIONARIO ESTADÍSTICO MODELO IP.

Debidamente cumplimentado y suscrito por el promotor y el técnico autor del proyecto (orden del 13 de Noviembre de 1966).

-CARNET DE EMPRESA CON RESPONSABILIDAD (o fotocopia previamente cotejada, del Sindicato de la Construcción). (Circular del Gobierno Civil de la Provincia).

-Declaración de alta en el Impuesto de Licencia Fiscal del constructor, o último recibo, o fotocopia de UNPu otro, previamente cotejada (Orden del Ministerio de Hacienda del 15 de Noviembre de 1974).



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

-Documentos acreditativos de los nombramientos de cada uno de los técnicos directores, suscritos por el promotor y técnico o técnicos y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

-Copia autorizada de escritura pública de compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación, en los supuestos en que tratándose de suelo urbano la parcela sobre la que se pretenda construir no reúna la calificación de solar conforme el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Art.83 de dicha Ley).

-Copia autorizada de escritura pública de cesión gratuita al dominio público municipal de terrenos para viales y para parques y jardines y centros de educación general básica, en la proporción que a cada propietario corresponda, en los supuestos a que se refiere el párrafo anterior (y con las condiciones mínimas establecidas en el Anexo 1º).

Art. 14. CADUCIDAD DE LICENCIA.

Concedida una licencia, las obras autorizadas por la misma deberán ser iniciadas dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que el interesado reciba la notificación de su concesión.

El plazo para la terminación total de las obras será de dos años, contados o computados igualmente desde el día siguiente a la fecha de recepción de la notificación por el interesado.

El transcurso de los plazos indicados producirá automáticamente las pérdidas de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar en su caso nueva licencia para todo o parte de la obra no ejecutada.

Art.15. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES.

Recibida por el interesado la notificación de la concesión antes de empezar las obras deberá satisfacer en la Depositaria municipal el importe de las tasas correspondientes con arreglo a las Ordenanzas Fiscales vigentes, y proveerse de la Licencia Municipal. Con la Licencia recibirá el interesado un ejemplar del proyecto presentado, debidamente sellado, el cual deberá permanecer en el lugar de las obras, a disposición de la Inspección de Obras del Ayuntamiento.

Las obras se ajustarán en todo el contenido del proyecto técnico base de la Licencia y a las condiciones señaladas.

La infracción de dicha obligación dará lugar, previo expediente a la suspensión de las obras, para su posterior legalización o demolición según proceda, conforme al artículo 184 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976. se instruirán asimismo sendos expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas al promotor al constructor de las obras y a los técnicos directores de las mismas conforme a los artículos 225 y siguientes del citado Texto legal.

Art. 16. LICENCIAS SIN EFECTO.

Las licencias otorgadas quedarán sin efecto si se incumpliera las condiciones a que estuvieran subordinadas y deberán ser renovadas cuando desaparecieran las



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevivieran otras que, de haber existido a la razón, habrían justificado su denegación.

Art.17. CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que su conjunto pugne con ornato ambiental o afeen el aspecto exterior. En tal supuesto, si requerido el propietario, este no las ejecutase en el plazo que se le marque el Ayuntamiento asumirá la obligación a su costa y con cargo al propietario del solar o edificio, todo ello sin perjuicio de declarar la caducidad de la licencia.

Dentro de los tres días siguientes a la conclusión de las obras se quitarán los andamios barreras y vallas y se sacaran los materiales sobrantes, asimismo se repondrá el piso de la calle o plaza, si antes no lo hubiesen permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

También con anterioridad al término fijado en el epígrafe anterior, deberán quedar construidas las aceras de forma y proporción que corresponde al propietario del inmueble.

Terminadas las obras y en su caso resultando lo prescrito en el anterior, el propietario en plazo de 15 días siguientes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, por escrito con la firma del Arquitecto Director o mediante el correspondiente "Certificado final de obra" debidamente autorizado por el o los Colegios Profesionales correspondientes, en garantía que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia, cuyas alegaciones serán verificadas por la Oficina Técnica Municipal, en vista de inspección final.

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y obtiene la correspondiente licencia de ocupación del Ayuntamiento, la cual se concederá cuando consten acreditadas en el expediente, el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos anteriores.

No se autorizará el traslado de muebles, el ejercicio de actividades, apertura de establecimiento y en general ningún uso de que sea susceptible la edificación sin que se acredite el cumplimiento de las presentes prescripciones.

1) Constituye la obligación de los dueños de los edificios, conservar, limpiar, revocar, estucar, o pintar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto las entradas y escaleras y en general los espacios visibles desde la vía pública cuando sea necesario o cuando motivadamente lo ordene la Autoridad competente.

2) Cuando las obras u operaciones del párrafo anterior no fueren realizadas por los interesados, las efectuará el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuviese en el límite del deber de conservación que les corresponde.

3) Es deber del propietario de todo edificio, colocar el número de policía que corresponda a este, y a los coincidentes con la esquina de la numeración par, el rótulo de indicador de la calle. En ambos casos el modelo se determinará por el Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

TITULO II. NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Art.18.CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El territorio de este municipio se clasifica en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos incluidos como tales en la delimitación que se refleja en los planos que componen este proyecto. Constituye el Suelo No Urbanizable, el resto del término municipal.

Art. 19.USOS EN SUELO URBANO.

En el presente proyecto se consideran usos permitidos en Suelo Urbano los siguientes:

- a) residencial.
- b) Tolerancia industrial.
- c) Parques y jardines públicos.
- d) Centros culturales y docentes.
- e) Servicios de interés público y social.
- f) Comercial.
- g) Áreas peatonales y de esparcimiento.

Todos estos usos son compatibles entre sí, excepto tolerancia industrial, de manera que el Suelo Urbano tendrá carácter predominantemente residencial, de vivienda permanente o temporal, permitiéndose junto a la vivienda, la existencia de edificios y locales de enseñanza, religiosos, culturales, cívicos, comerciales, de oficinas deportivas y de esparcimiento y recreo.

Art. 20. NORMAS GENERALES DE USO.

Sin perjuicio de los usos a que se destine la edificación, este apartado tiende a reglar las condiciones higiénico-sanitarias mínimas que deben reunir, y por tanto son exigibles a todos los edificios:

1. En las plantas bajas, aunque no se destinen a vivienda, será obligatorio la previsión de desagües al alcantarillado para el caso en que fuera preciso la dotación de servicios higiénicos.
2. Dispondrán también de dos conductores de salida, uno de gases de combustión y otro de ventilación, ya sean independientes o colectivos cuyo diámetro interior será como mínimo 0,20 metros.

Art. 21.CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL.

1. Dotaciones Mínimas.

Todas las viviendas constarán como mínimo de:

Un dormitorio	Superficie mínima 25 m ² .
---------------	--



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

Cocina comedor	14 m ² .
Baño	2 m ² .
La cocina cuando sea independiente	5 m ² .
Si el comedor es independiente	10 m ² .

2. Condiciones de Habitabilidad.

Los dormitorios serán independientes entre si, de manera que ninguno se utilice como paso de otro.

El baño o aseo tendrá siempre acceso independiente de la cocina y habitaciones de vida, excepto si es privado de un dormitorio, lo cual solo podrá ocurrir si existe además otro baño en la vivienda. Puede admitirse como separación del baño, una galería abierta o cerrada.

Los dormitorios dobles tendrán una superficie mínima de 8 m²; y los individuales de 6 m².

El pasillo tendrá un ancho mínimo de 0,80 m.

La altura de todas las habitaciones, medida desde el pavimento hasta el cielo raso, no será inferior a 2,50m.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 m.

La escalera, cuando se trate de un edificio plurifamiliar tendrá un ancho mínimo de 1,00 m.

Cuando la escalera sea de dos tramos, la distancia mínima entre paramentos será de 2,20 m.

Si el edificio es plurifamiliar y tiene cinco o más alturas la escalera deberá tener ventilación directa a calle o patio.

Y el edificio tiene cuatro o menos alturas podrán iluminarse cenitalmente siempre que se cumplan las dos siguientes condiciones:

- Que en la escalera exista un hueco central en el que pueda inscribirse un círculo de un metro de diámetro.
- La superficie de iluminación sea como mínimo 2/3 de la superficie en planta de la escalera.

3. Condiciones Higiénico-sanitarias.

1. Todas las dependencias tendrán luz y ventilación directa a calle o patio, a través de una superficie no inferior a una sexta parte de la superficie de la habitación.

El baño o aseo podrán ventilar a través de chimenea.

-Los patios de ventilación se ajustarán a las dimensiones siguientes:

	Lado mínimo	superficie mínima
Edificios plurifamiliares	3,00.	12,00.
Edificios unifamiliares	3,00.	9,00.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

-El piso inferior de las casas destinado a vivienda, estará aislado del terreno natural por alguno de los medios siguientes.

- a) Una cámara de aire.
- b) Una capa de 30 cm. de espesor de materiales hidrófugos.
- c) Una capa de 15 cm. de espesor de cemento Portland de 2,00 kg/m³.

4. Servicios.

Toda vivienda deberá tener en su interior agua potable de pureza química y bacteriológica y se dotará, de los medios de seguridad y protección que exigen las disposiciones de especial aplicación.

Todas las casas tendrán redes de desagüe impermeables que verterán precisamente a la alcantarilla por medio de los conductos principales.

Para la ventilación de la alcantarilla, deberán estar los conductos en comunicación con el exterior por medio de las tuberías de desagüe o bajantes las cuales rebasarán la altura de la cubierta en 2,00 m.

Los retretes serán de cierre hidráulicos.

En todas las cocinas será obligatoria la construcción de la campana de recogida de humos y olores o el correspondiente aspirador.

Cada hogar tendrá un conductor de humos independiente o colectivo que no podrá alojarse en las paredes medianeras. Deberán por tanto separarse de estas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Las chimeneas de hogar bajo, estufas de leña o carbón elevarán sus conductos de humo, al igual que las anteriores, hasta 2,00m. sobre la cubierta o azotea más alta de la manzana.

Art.22. CONDICIONES DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

El uso de otras actividades diferentes a las anunciadas (como instalaciones industriales, almacenes etc.) se reducirá a aquellas que sean compatibles con la función de residencia por no producir incomodidades, no alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionar daños a la riqueza pública o privada, no implicar riesgos graves para las personas o los bienes y no alterar el equilibrio para la estructura o infraestructura urbana del casco.

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas (R. D. 2.414 / 1.961 de 30 de Noviembre) Las actividades de tipo industrial que se desarrollen en el casco urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- a) El nivel sonoro máximo, medido en la escala A del sonómetro a la distancia de diez metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próximas no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:

de 8 a 22 horas (55) 60 decibelios.

de 22 a 8 horas (45) 80 decibelios.

- b) No producirán vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

c) Potencia máxima instalador: 10 C.V.

Art. 23. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.

Estarán dedicados exclusivamente para jardines, áreas de recreo y juego de niños, y zonas de paseo. Excluyéndose todo tipo de edificaciones, salvo aquellas instalaciones para su mantenimiento pequeños servicios de los usuarios de estas.

Art. 24. CENTROS DOCENTES Y CULTURALES. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

En los espacios dedicados a estos usos previstos en el Plan o los que pudieran emplazarse de acuerdo con él, se permitirán soluciones libres urbanísticas sin por tanto tener que ajustarse a línea oficial de la calle y pudiéndose por tanto retranquearse. No superaran el volumen edificable que se derivaría de la calificación de la parcela como uso residencial. Siendo la altura máxima edificable de 9 ,50m. correspondiente a PB 2 alturas.

CAPITULO II. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

SECCIÓN I. DE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art. 25. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

La tipología será de manzana cerrada, con edificación de vivienda unifamiliar o colectiva pero siempre adosada., se prohíbe expresamente todo tipo de edificación aislada para uso de vivienda.

Art. 26. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las edificaciones deberán sujetar su fachada a la alineación que figure en el plano correspondiente de este proyecto, respetándose en conjunto las existentes.

La fachada ocupará la totalidad de la anchura del solar adosándose a las colindantes.

Se prohíben los retranqueos de la alineación oficial y tampoco podrán dejarse patios en fachada.

Art. 27. PARCELA MÍNIMA.

No se establece una superficie mínima de parcela. Sin embargo las dimensiones de estas deberán ser tales que permitan a las viviendas cumplir con las dotaciones mínimas establecidas en las condiciones de Uso Residencial, art.21 y con las condiciones de habitabilidad del art 21.2.

Art. 28. FACHADA MÍNIMA.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

No se establece. No obstante para que una parcela sea edificable deberá tener fachada a la vía pública.

Art. 29. ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima permitida será de 9,50 m. En los casos de parcela que tengan fachada a dos calles opuestas con distinta rasante (es decir entre las cuales exista una diferencia de altura) se podrá construir la altura correspondiente a cada calle hasta la mitad de la profundidad de la manzana. I

Art.30.ALTURA MINIMA.

No se establece

Art.31.NUERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Planta baja+ 2 + cambra.

Art. 32. PROFUNDIDAD EDIFICABLE MAXIMA.

A) En las manzanas existentes no se limita la profundidad máxima, pudiendo por lo tanto edificarse la totalidad de la parcelas.

B) En las manzanas de nueva creación con patio de manzana, la profundidad edificable máxima será la que señalen los planos de alineaciones.

Para poder abrir luces de patio de manzana la superficie de dicho patio en propiedad del promotor, deberá cumplir las dimensiones establecidas para los patios de parcela.

Art. 33. PROFUNDIDAD EDIFICABLE MÍNIMA.

Se fija una mínima de 4,00 m.

Art. 34. PATIOS DE MANZANA.

Deberán ajustarse a las alineaciones establecidas en el plano correspondiente. Podrá edificarse en los patios de manzana solo una planta (BAJA) y de manera que el punto más alto de la cumbrera no sobrepase la altura del primer forjado que da a fachada.

Art. 35. PATIOS INTERIORES O DE PARCELA.

Cumplirán las condiciones generales establecidas en el art.21.3

SECCIÓN II. DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

La instrucción general es que los edificios sean gran simplicidad y neutralidad.

Art. 36.COMPOSICIÓN DE FACHADAS.

Las líneas generales de la composición de la fachada responderán a las que configuran las fachadas del entorno, predominando el macizo sobre el vano.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados de fábrica. La proporción de los huecos será vertical.

En caso de haber edificación existente con elementos puntuales de interés como son; esquina a base de sillones de piedra labrada, puertas o ventanas con elementos de piedra, carpintería de madera, aleros de canecillos de madera o rafel cerámico, balcones de barrotes de madera ya sea torneada o lisa, se mantendrán, realizando composiciones que las resalten.

Las plantas bajas cuando sean comerciales o cocheras no podrán ser totalmente diáfanos sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizos.

Art.37. SALIENTES Y VUELOS.

-No se permite los miradores tanto de obra como acristalado.

-No se permite balcones por vuelo de viguetas de hormigón.

-Solo se permite vuelas a base de perfilera metálica y de viguetas de madera como claro reflejo de las soluciones tradicionales.

-Los cuerpos volados diseñados no podrán tener antepecho macizo. Obligando a soluciones tradicionales existentes en la zona a base de barrotes de madera o metálicos.

-El vuelo máximo permitido será de 50 cm.

-No podrá haber más que un hueco por balcón y la separación de este al límite de parcela será de 50 cm. Se podrán sacar vuelos a partir de 3,50 m. del suelo.

-No serán autorizadas las marquesinas, tampoco lo serán, la colocación de carteles, rótulos, etc.. que perjudiquen la imagen de los edificios.

Art. 38. CUBIERTA.

Será preceptiva la cubierta de teja árabe a dos aguas, fundamentalmente, en el 100% de la superficie y con una pendiente máxima del tablero del 50%.

Queda prohibido cualquier tipo de cubierta plana así como la inclinada de cualquier material que no sea teja curva.

Art. 39. ALEROS.

La evacuación del agua de la cubierta se resolverá a base de aleros. Ya sea mediante el vuelo de rollizos, canecillos de madera tallada o rafels cerámicos.

Ancho mínimo del alero 50 cm.

Queda prohibido la evacuación de aguas a base de canalones sea cual sea el material utilizado.

Art.40. MATERIALES DE FACHADA.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

Los materiales empleados permitirán una correcta adecuación e integración en el entorno donde se ubica, aconsejándose los materiales y acabados tradicionales de la población.

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

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse estas en su verdadero carácter y sentido constructivo.

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

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

El uso de piedras como materiales de construcción y especialmente en la fachada puede adquirir modalidades muy diferentes y todos ellos altamente recomendables por la dignidad y nobleza que otorga a los edificios.

La piedra sin embargo puede ser elemento disonante en las siguientes formas y por lo tanto se prohíben.

A) Cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados como tales.

B) Cuando se usen mamposterías concertadas poco naturales.

C) Cuando se utilice pulimentada o con brillo (incluido los mármoles).

Se permite el uso de hormigón visto en elementos estructurales, cornisas, impostas...en superficies mayores y siempre que respondan a un diseño apropiado. El hormigón puede ir pintado o enlucido, dando interesantes soluciones cromáticas y de texturas.

Queda prohibida la utilización de ladrillo cara vista así como el bloque de hormigón visto.

Art. 41. FACHADAS SECUNDARIAS.

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

Art.42.MEDIANERAS.

Aun cuando se prevea que en un plazo de tiempo corto han de quedar cubiertas, se tratará de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

Art. 43. CARPINTERIA.

Las carpinterías exteriores serán de madera tanto en la planta baja como piso utilizando soluciones tradicionales.

Queda prohibido las persianas enrollables ya sean de plástico o madera, así como, las soluciones de lamas orientables de cristal tipo graven o similar.

Art. 44. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS, CHIMENEAS.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

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

SECCIÓN III. DE LAS CATEGORIAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de la aplicación de las presentes Ordenanzas, establecemos la siguiente clasificación:

Edificios existentes

- Inventariados.

- No inventariadas»

Edificios de nueva planta.

Art. 45. EDIFICIOS IMVENTARIADOS.

Constituyen el patrimonio inventariado las edificaciones, conjuntos, monumentos, u otros elementos, que se recogen en el listado adjunto y en los que concurre alguno a algunas de los criterios expuestos en el apartado correspondiente, de la Memoria Informativa.

-Grados de Protección. El patrimonio inventariado gozará de protección individualizada que puede ser de dos tipos:

1-Protección Integral.

Se aplicará a los monumentos históricos artísticos declarados o incoados, y aquellos otros edificios y elementos que no habiendo alcanzado dicha protección son considerados de un alto valor singular en todas las partes y merecedores, por su notable interés, de su recuperación integral.

2-Protección General.

Son aquellos edificios y elementos cuyo interés arquitectónico o tipológico aconseja el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edilicios. O bien aquellos cuyos valores se limiten a alguno de sus elementos exteriores o interiores que deberán ser mantenidas y puestos en valor permitiendo, sin embargo, su reestructuración funcional.

-Niveles de Intervención en el Patrimonio Inventariado. Los niveles de intervención posibles en el Patrimonio Inventariado se clasifican, según el grado de transformación que produzcan las obras sobre el inmueble, en las tres categorías siguientes:

1-Conservación.

Esta intervención prevé la conservación íntegra de las partes que revistan interés arquitectónico ambiental, con la posibilidad de transformar la distribución para adecuarla a las exigencias de un moderno y compatible destino de uso, sin alterar las principales articulaciones de los espacios internos y de sus características formales, ni la peculiaridad formal y estilística de puertas, ventanas, balcones, estucos, elementos decorativos, escaleras,...

2-Restauración.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

Se define como el conjunto de obras tendentes a reproducir las condiciones originales del elemento o edificio o bien a hacer compatibles las distintas situaciones históricas que sobre él se haya realizado. Incluye obras de consolidación, reparación y mantenimiento necesarias para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio.

Esta intervención es recomendada incluso obligada en los Protegidos Individual Total.

3-Rehabilitación.

Es el conjunto de obras tendentes a la adecuación de un elemento o edificio a los usos propuestos, mejorándole sus condiciones de habilidad y utilización del espacio interior y respetando la configuración tipológica del edificio o de dicho elemento.

Puede incluir la sustitución parcial de elementos, siempre que estos no contradigan los postulados del párrafo anterior.

Está recomendada para los edificios catalogados como Protección Individual General.

Art.46.- EDIFICIOS NO INVENTARIADOS.

Será todo aquel que no esté incluido en el Listado de Edificios y Conjuntos Inventariados.

-Niveles de Intervención en el Patrimonio no Inventariado. En los edificios no inventariados se permiten las siguientes obras:

- Conservación.

- Rehabilitación.

- Reestructuración.

- Sustitución.

-Normas de Aplicación.

A) La normativa que regula las obras que impliquen la SUSTITUCIÓN de los edificios no inventariados será la que se expresa en el epígrafe “Ordenanzas en Suelo Urbano” en sus dos apartados:

1-Condición de Volumen.

2-Condición Estéticas.

Además serán de aplicación las Condiciones Generales: Habitabilidad, Higiénico-Sanitarias y Servicios.

B) Sin embargo las obras que impliquen una REHABILITACIÓN o REESTRUCTURACIÓN del inmueble (es decir cuando no se realice previamente un derribo para volver a edificar) deberán cumplir solamente las ordenanzas contenidas en el apartado 2.Condición Estéticas.

Además serán de aplicación las Condiciones Generales: Habitabilidad, Higiénico-Sanitarias y Servicios,

Art. 47. EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA.

La normativa aplicable será la misma que en las obras de Sustitución es decir “Ordenanzas en Suelo Urbano” en sus dos apartados:

1- Condición de volumen.



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

2- Condiciones Estéticas.,

Además serán de aplicación las Condiciones Generales: Habitabilidad, Higiénico-Sanitarias y Servicios.

Art. 48. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Toda edificación existente cualesquiera que sea su situación actual se considera recogida dentro de ordenación en el presente P.D.S.U. Sin embargo esta situación se mantendrá exclusivamente hasta que se produzca la demolición o ruina del edificio, tras lo cual la nueva construcción deberá adaptarse en todo a lo establecido por estas normas.

TITULO III. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZADO.

Art. 49.USOS PERMITIDOS.

Dentro de este tipo de suelo se permiten:

1- Los usos constructivos que se puedan considerar incluidos en el uso global agrícola o ganadero.

En el primer caso debe tratarse de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.

2- Las construcciones relacionadas funcionalmente con una obra pública; debe existir una relación con la ejecución, entretenimiento o servicio de la obra pública de que se trate.

3-Edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social siempre que exijan, por su naturaleza, estar ubicada en el medio rural.

Será requisito previo al otorgamiento de licencia la tramitación y aprobación del proyecto con arreglo al procedimiento establecido en art. 43.3 de la Ley del Suelo.

4- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

A este respectó se entiende que una construcción forma núcleo de población;

a) cuando trazando un círculo con centro en ella y radio 100m. se encontraran dentro del mismo cinco o más viviendas incluida ella misma.

b) cuando incumpla cualquiera de las condiciones siguientes:

1- Superficie mínima de parcela: 2 hectáreas.

2- Frente mínimo a vía 14 m.

3- Distancia del frente de la edificación al eje del camino o vía 18 m.

4- No existan servidumbres de paso.

5- Los retranqueos alinderos laterales y posterior sean como mínimo iguales a 3,00 m.

Art.50. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Para todos los usos permitidos serán los siguientes:



AYUNTAMIENTO PALANQUES

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 12.311 Palanques (Castellón)

C.I.F. P-1208700-C

Telf. 964-177555

Fax: 964-173013

-
- 1- Alineaciones. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras. En el caso de vías que no tengan consideración de carreteras las edificaciones se situarán como mínimo a 18 m. del eje del camino.
 - 2- Altura Máxima. La altura máxima será de 2 plantas, 6 m.
 - 3- Aprovechamiento Edificatorio: $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$, sin computar en el mismo las construcciones agrícolas o forestales auxiliares que no estén destinadas a vivienda, siempre que su ocupación no supere los 25 m^2 , y su altura no exceda de 3,50 m.
 - 4- Frente Mínimo de Parcela a Carreteras o Camino: 14 m.
 - 5- Ocupación Máxima. No será superior al 15% para las construcciones en suelo agrícola y del 10% para las construcciones en suelo forestal.
 - 6- Parcela Mínima. La parcela mínima será de dos hectáreas.
 - 7- Retranqueos. Se exige un retranqueo, a los linderos, de la parcela no inferior a los 3 m. o igual a la altura de la edificación.