

	<p>MODIFICACION PUNTUAL N°1 DEL PDS (PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO) DE CIRAT</p>
--	---

MARZO 2010

INDICE:**A. MEMORIA****A.1. ANTECEDENTES Y OBJETO****A.2. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°1 DEL PDS****A.3. PROPUESTA DE LA MODIFICACION****A.4. TRAMITACION**

A. MEMORIA**A.1 ANTECEDENTES Y OBJETO**

Se redacta el presente documento por iniciativa del Ayuntamiento de Cirat.

El documento de planeamiento vigente en el municipio es el "Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Cirat", en adelante PDS, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 3 de Octubre de 1.979.

Con posterioridad a su aprobación se ha redactado el "Plan de Reforma Interior del Núcleo Urbano" con fecha de aprobación definitiva el 1 de junio de 2005.

El Plan general de la población se encuentra actualmente en tramitación y en tanto sea vigente el actual planeamiento resulta necesario proceder a realizar algunas modificaciones de detalle, de ordenación pormenorizada, que permitan el desarrollo normal de la actividad edificatoria del municipio.

El objeto de la Modificación Puntual nº1 de las Ordenanzas Urbanísticas de Cirat es modificar los apartados de las ordenanzas e), f), i), j) y ñ), suprimir el apartado l) y añadir un apartado u).

El presente trabajo pretende elevar un Documento a la Administración Autonómica competente en la materia para aprobar la modificación pretendida, en adelante con el nº1 del PDS.

A.2 JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PDS

La presente modificación es de carácter puntual y accesoria en razón de su entidad y en ningún caso afecta a elementos básicos de planeamiento, ni al modelo territorial previsto, ni a los criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

Si bien, está en tramitación el Plan General, se considera conveniente y oportuno no esperar a dicha aprobación para clarificar cuestiones relativas a la ordenación pormenorizada.

Las modificaciones que se proponen no afectan, alteran, ni modifican la Ordenación Estructural Primaria.

Según se establece en la LEY 16/2005. Ley Urbanística Valenciana (LUV) Capítulo IV. "Determinaciones de la ordenación pormenorizada". Art. 57 Principio General:

*"La ordenación pormenorizada comprende las determinaciones enunciadas en el artículo 37. Puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle y, en urbanizable, mediante Plan Parcial. **Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son competencia municipal**, si bien han de ser coherentes con la ordenación estructural, cuya modificación debe ser aprobada por La Generalitat".*

Este artículo hace referencia al artículo 37 que establece en su apartado f) lo siguiente:

"f) Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas

MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PDS DE CIRAT

DOCUMENTO 1: MEMORIA

MARZO 2010

ARQUITECTO : JUAN ALBORS ARCE

REF: MP01

g) Ordenanzas generales de edificación".

Por lo tanto la modificación que se plantea MODIFICA ORDENACION PORMENORIZADA y por lo tanto en virtud del artículo 57 es competencia municipal. Al mismo tiempo es coherente con la ordenación estructural ya que no cambia ningún parámetro de la misma, artículos del 48 al 56 de la Sección 2º "Determinaciones sustantivas de la ordenación estructural" de la LUV.

A.3 PROPUESTA DE LA MODIFICACION

APARTADO e) RETRANQUEOS AUTORIZABLES

El apartado e) actualmente está redactado de la siguiente forma:

"e) Retranqueos autorizables

En las zonas A, A1 y B, de construcción exclusivamente cerrada, no se autorizan ningún tipo de retranqueo.

En las zonas C y B1, podrán realizarse edificios con edificación abierta, rigiendo para ellos las normas siguientes:

En bloques paralelos de igual altura y enfrentados. La separación entre bloques, medida según la dirección normal de las fachadas, será, como mínimo igual a la altura de los bloques y menor de ocho metros, hasta tres plantas, y de diez metros, de tres plantas en adelante.

Cuando se trate de bloques de distintas alturas y enfrentados, para determinar su separación, se tomará el promedio entre ambas alturas, y esta separación, nunca será menor de ocho metros hasta tres plantas, y de diez metros de tres plantas en adelante.

Cuando los bloques sean paralelos y no se enfrenten en toda su longitud, sino parcialmente, la separación entre ellos, será igual o mayor que vez y media la longitud del solape y siempre igual o mayor que seis metros, hasta tres plantas y de dos metros más por cada planta que exceda de tres.

La separación de bloques entre testeros situados en la misma alineación, será como mínimo igual a la altura del bloque más bajo. Si los bloques no están en la misma alineación, sino que conservando el paralelismo, estén desplazados, se aplicará el mismo criterio.

En bloques no paralelos; la separación de los bloques se determinará de la siguiente manera:

Se delimitará a partir del bloque situado mas al sur, la zona de prohibición de edificar según la exigencia de los expuestos anteriormente. Si la alineación del segundo bloque corta esta línea de delimitación, se aplicará a la zona de mayor proximidad el criterio de los "Bloques parcialmente expuestos", con la condición, además de que las luces rectas de cualquier bloque sean iguales o mayores que la altura de los bloques.

Encuentro de bloques.

Se autoriza el encuentro de bloques, siempre que no creen ángulos cóncavos, menores de 90 centímetros.

En la zona D, de edificación abierta, es decir la edificación baja exenta en el interior de la parcela, la distancia mínima a los predios colindantes será de tres metros, y de cuatro metros de la línea de fachada. Si se realizan edificios dentro de la misma parcela, la distancia mínima entre ellos deberá ser de 5 mts."

El apartado e) con la aprobación de la presente modificación puntual, queda redactado de la siguiente forma:

"e) Retranqueos autorizables

En las zonas A, A1 y B, de construcción exclusivamente cerrada, no se autorizan retranqueos, salvo en la última planta.

En las zonas C y B1, podrán realizarse edificios con edificación abierta, rigiendo para ellos las normas siguientes:

En bloques paralelos de igual altura y enfrentados. La separación entre bloques, medida según la dirección normal de las fachadas, será, como mínimo igual a la altura de los bloques y menor de ocho metros, hasta tres plantas, y de diez metros, de tres plantas en adelante.

Cuando se trate de bloques de distintas alturas y enfrentados, para determinar su separación, se tomará el promedio entre ambas alturas, y esta separación, nunca será menor de ocho metros hasta tres plantas, y de diez metros de tres plantas en adelante.

Quando los bloques sean paralelos y no se enfrenten en toda su longitud, sino parcialmente, la separación entre ellos, será igual o mayor que vez y media la longitud del solape y siempre igual o mayor que seis metros, hasta tres plantas y de dos metros más por cada planta que exceda de tres. La separación de bloques entre testeros situados en la misma alineación, será como mínimo igual a la altura del bloque más bajo. Si los bloques no están en la misma alineación, sino que conservando el paralelismo, estén desplazados, se aplicará el mismo criterio.

En bloques no paralelos; la separación de los bloques se determinará de la siguiente manera:

Se delimitará a partir del bloque situado mas al sur, la zona de prohibición de edificar según la exigencia de los expuestos anteriormente. Si la alineación del segundo bloque corta esta línea de delimitación, se aplicará a la zona de mayor proximidad el criterio de los "Bloques parcialmente expuestos", con la condición, además de que las luces rectas de cualquier bloque sean iguales o mayores que la altura de los bloques.

Encuentro de bloques.

Se autoriza el encuentro de bloques, siempre que no creen ángulos cóncavos, menores de 90 centímetros.

En la zona D, de edificación abierta, es decir la edificación baja exenta en el interior de la parcela, la distancia mínima a los predios colindantes será de tres metros, y de cuatro metros de la línea de fachada. Si se realizan edificios dentro de la misma parcela, la distancia mínima entre ellos deberá ser de 5 mts."

APARTADO f) CARACTERISTICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS

El apartado f) actualmente está redactado de la siguiente forma:

"En las zonas A y A1, en general no se permitirán los vuelos de miradores, pues las calles por lo general son estrechas y se destruiría el carácter histórico de la población, ya de por sí bastante deteriorado por la anarquía urbanística reinante en los últimos años.

En estas zonas se autorizarán los miradores en las plazas de S. Isidro, S. Bernardo, Plaza de la Virgen, Plaza García Valiño, Príncipe de España, y Plaza del Caudillo, (números 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15 y 16, exceptuando el resto de la plaza, que sirve de marco a un edificio histórico. (El Torreón Medieval.) El vuelo no sobrepasará en estas plazas 0,80 m.

También se autorizarán miradores en las calles que tengan un ancho superior a 10 m. (entran en este capítulo las de extrarradio). Para estas calles se adoptará el criterio de las Normas Subsidiarias, es decir, el vuelo será como máximo 1/12 del ancho de la calle sin sobrepasar nunca 1,20 m. ni el ancho de la acera.

No obstante se permitirán vuelos de balcones que como máximo serán de 1/10 del ancho de la calle sin sobrepasar 1,00 m. ni la cara exterior del bordillo.

Consideramos, a efectos de vuelos, el "ancho de la calle" para una edificación determinada como la distancia perpendicular a la línea de fachada de la misma tomada desde el punto medio de esta, hasta la incidencia con la pared de la edificación o línea de fachada opuesta.

En las zonas B, B1 y C, se permitirán vuelos de balcones y de miradores.

El vuelo de balcones no deberá sobrepasar 1/10 del ancho de la calle y se autoriza en todas ellas.

En estas zonas se podrán realizar vuelos de miradores en calles con un ancho superior o igual a 8 m. y no podrán alcanzar un vuelo mayor de 1/10 del ancho de la calle, ni 1,20 m. de anchura máxima.

En todos los casos la distancia de la arista inferior del cuerpo volado a la línea de rasante de la calle en su punto más alto no será inferior a 3,50 m.

SEPARACIÓN DE LAS MEDIANERAS.

El retranqueo mínimo de vuelo respecto a la medianera será de 60 cm. como máximo en todos los casos."

El apartado f) con la aprobación de la presente modificación puntual, queda redactado de la siguiente forma:

"En las zonas A y A1, en general no se permitirán los vuelos de miradores, pues las calles por lo general son estrechas y se destruiría el carácter histórico de la población, ya de por sí bastante deteriorado por la anarquía urbanística reinante en los últimos años.

En estas zonas se autorizarán los miradores en las plazas de S. Isidro, S. Bernardo, Plaza de la Virgen, Plaza García Valiño, Príncipe de España, y Plaza del Caudillo, (números 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15 y 16, exceptuando el

MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PDS DE CIRAT

DOCUMENTO 1: MEMORIA

MARZO 2010

ARQUITECTO : JUAN ALBORS ARCE

REF: MP01

resto de la plaza, que sirve de marco a un edificio histórico. (El Torreón Medieval.) El vuelo no sobrepasará en estas plazas 0,80 m.

También se autorizarán miradores en las calles que tengan un ancho superior a 10 m. (entran en este capítulo las de extrarradio). Para estas calles se adoptará el criterio de las Normas Subsidiarias, es decir, el vuelo será como máximo 1/12 del ancho de la calle sin sobrepasar nunca 1,20 m. ni el ancho de la acera.

No obstante se permitirán vuelos de balcones que como máximo serán de 1/10 del ancho de la calle sin sobrepasar 1,00 m. ni la cara exterior del bordillo.

Consideramos, a efectos de vuelos, el "ancho de la calle" para una edificación determinada como la distancia perpendicular a la línea de fachada de la misma tomada desde el punto medio de esta, hasta la incidencia con la pared de la edificación o línea de fachada opuesta.

En las zonas B, B1 y C, se permitirán vuelos de balcones y de miradores.

El vuelo de balcones no deberá sobrepasar 1/10 del ancho de la calle y se autoriza en todas ellas.

En estas zonas se podrán realizar vuelos de miradores en calles con un ancho superior o igual a 8 m. y no podrán alcanzar un vuelo mayor de 1/10 del ancho de la calle, ni 1,20 m. de anchura máxima.

En las zonas A y A1 la distancia de la arista inferior del cuerpo volado a la línea de rasante de la calle en su punto más alto no será inferior a 3,00 m. En el resto de zonas dicha distancia no será inferior a 3,50 m.

Los vuelos de los aleros de cubierta deberán ser como máximo de 50 cm, medidos desde la línea de fachada al extremo de la teja del alero.

SEPARACIÓN DE LAS MEDIANERAS.

El retranqueo mínimo de vuelo respecto a la medianera será de 60 cm. como máximo en todos los casos."

APARTADO i) ALTURA DE LA EDIFICACION EN CALLES Y PLAZAS

El apartado i) actualmente está redactado de la siguiente forma:

"En las zonas A y A1 se podrán edificar un máximo de tres plantas y un mínimo de una sobre rasante, tomando como base la media existente.

En todas las calles que vamos a enumerar predominan las edificaciones tres plantas y corresponden al casco viejo de las poblaciones de Cirat y El Tormo.

CIRAT: C/ San Antonio, P. San Antonio, Enrique Peña, Mayor, De las Cruces, Abu-Zeit, Doce de Abril, Viver, Pandiel, Salinas, Segorbe, San Vicente Ferrer, Rosaire, Jara Macil, Enmedio, Castellón, José Antonio, 20 de Julio, Condes de Cirat, Magisterio, Río Mijares, Plazas Príncipe de España, San Bernardo, García Valiño, Caudillo y De la Virgen.

EL TORMO: Calles, Príncipe de España, Caudillo, Castellón, San Antonio, De la Fuente, Buena Vista, Viver, Del Ociño, Del Frontón.....

En las zonas B y B1 regularemos la altura según el ancho de la calle.

Calles menores de 10 m.

Máximo 3 Plantas, Mínimo 1 planta.

Calles mayores o iguales a 10 m.

Max. 4 planta, Min. 1 planta.

En la zona C la regularemos también mediante el ancho de las calles.

Calles menores de 10 m.

Max. 3 plantas, Min. 1.

Calles entre 10 y 12 m.

Max. 4 plantas. Min. 2.

Calles de 12 m. o más

Max. 5 plantas, Min. 2.

La altura de las edificaciones en las plazas de las zonas B, B1 y C, será la que corresponda a la calle de más importancia que incida en ellas.

En la zona D se podrá realizar como máximo dos plantas, siendo el mínimo una sola"

El apartado i) con la aprobación de la presente modificación puntual, queda redactado de la siguiente forma:

MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PDS DE CIRAT

DOCUMENTO 1: MEMORIA

MARZO 2010

ARQUITECTO : JUAN ALBORS ARCE

REF: MP01

“Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las zonas A y A1 se podrán edificar un máximo de tres plantas y un mínimo de una sobre rasante, tomando como base la media existente.

En todas las calles que vamos a enumerar predominan las edificaciones tres plantas y corresponden al casco viejo de las poblaciones de Cirat y El Tormo.

CIRAT: C/ San Antonio, P. San Antonio, Enrique Peña, Mayor, De las Cruces, Abu-Zeit, Doce de Abril, Viver, Pandiel, Salinas, Segorbe, San Vicente Ferrer, Rosaire, Jara Macil, Enmedio, Castellón, José Antonio, 20 de Julio, Condes de Cirat, Magisterio, Río Mijares, Plazas Príncipe de España, San Bernardo, García Valiño, Caudillo y De la Virgen.

EL TORMO: Calles, Príncipe de España, Caudillo, Castellón, San Antonio, De la Fuente, Buena Vista, Viver, Del Ociño, Del Frontón.....

En las zonas B y B1 regularemos la altura según el ancho de la calle.

Calles menores de 10 m.

Máximo 3 Plantas, Mínimo 1 planta.

Calles mayores o iguales a 10 m.

Max. 4 planta, Min. 1 planta.”

APARTADO j) EDIFICACIONES SOBRE LA ALTURA REGULADORA

El apartado j) actualmente está redactado de la siguiente forma:

“En todas las zonas se permitirán por encima de la altura reguladora máxima de las cubiertas o tejados, pudiéndose utilizar el volumen interior como desván, las cajas de escaleras o ascensores, los depósitos de agua, pero será obligatorio en las zonas A y A1 el colocar cubierta de teja en toda la longitud de la fachada formando alero similar a los existentes en la actualidad y la profundidad mínima de este tramo de tejas, desde el plano de la fachada será de 1,50 m.

Quedan expresamente prohibidos los áticos.”

El apartado j) con la aprobación de la presente modificación puntual, queda redactado de la siguiente forma:

*“En todas las zonas se permitirán **elementos** por encima de la altura reguladora máxima de las cubiertas o tejados, pudiéndose utilizar el volumen interior, pero será obligatorio en las zonas A y A1 el colocar cubierta de teja en toda la longitud de la fachada formando alero similar a los existentes en la actualidad y la profundidad mínima de este tramo de tejas, **desde el vuelo del alero será de 1,50 m.***

Todos los elementos por encima de la altura reguladora, tendrán cubierta inclinada con cobertura de teja. La inclinación de dicha cubierta no podrá ser inferior al 30%, ni superior al 45%.

Se establece una altura máxima de cumbrera de 3,50 m, medida desde la altura reguladora hasta la cara superior del último forjado. La proyección horizontal de dicha altura, no podrá estar situada entre la línea de fachada y una línea paralela hacia el interior de la parcela, situada a una distancia de 3,50m.”

Las cajas de escalera situadas en fachada quedarán dentro del plano ideal de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) que pasa por la línea intersección del plano de la altura máxima de cumbrera y del plano horizontal situado a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre la altura reguladora. El ancho de la caja en fachada no podrá ser superior a 2,70m.

APARTADO l) DIMENSIONES DE LAS ESCALERAS

El apartado l) actualmente está redactado de la siguiente forma:

"Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., podrán ser interiores, en cuyo caso necesitarán iluminación cenital de al menos 1/3 de superficie en planta y por lo menos de 60 cm. de espacio entre las zancas."

El apartado l) con la aprobación de la presente modificación puntual queda suprimido, por lo que las dimensiones de las escaleras estarán determinadas por las normas de rango superior (Código Técnico de la Edificación y la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, DC-09).

APARTADO ñ) CARACTERÍSTICAS DE PATIOS DE LUCES Y PATIOS MANCOMUNADOS

El apartado ñ) actualmente está redactado de la siguiente forma:

"Todas las piezas habitables de las viviendas deberán disponer de luz y ventilación directa, bien al exterior, bien a través de un patio de luces reglamentarios."

Estos patios que podrán ser mancomunados y particulares tendrán un lado mínimo de 3 m. y una superficie mínima de 9 m².

No obstante, los baños y aseos podrán ventilar a través de patinillos o por chimeneas o conductos de ventilación.

La despensa, pasillos, armarios, vestíbulos y demás piezas no habitables ni capaces de contener un lecho en las mismas, podrán ser interiores.

Las escaleras podrán ventilar a través de un patinejo de 0,80 m., como mínimo por el ancho de la escalera.

El apartado ñ) con la aprobación de la presente modificación puntual, queda redactado de la siguiente forma:

"Todas las piezas habitables de las viviendas deberán disponer de luz y ventilación directa, bien al exterior, bien a través de patios de luces reglamentarios."

Estos patios que podrán ser mancomunados y particulares, tendrán las dimensiones establecidas en el Código Técnico (CTE-HS) y en la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente (DC-09), así como las de las normas que modifiquen o sustituyan a estas.

Para la creación de un patio mancomunado o aprovechamiento de uno existente, será indispensable que la mancomunidad de patio se establezca mediante Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización expresa del ayuntamiento y mientras subsista una de las edificaciones.

No obstante, los baños y aseos podrán ventilar a través de patinillos o por chimeneas o conductos de ventilación.

La despensa, pasillos, armarios, vestíbulos y demás piezas no habitables ni capaces de contener un lecho en las mismas, podrán ser interiores."

APARTADO u) DERRIBOS

"Los propietarios que lleven a cabo una demolición o derribo deberán garantizar las condiciones seguridad y salubridad de las paredes medianeras en los edificios colindantes. Las medidas a tomar deberán quedar reflejadas en el proyecto de derribo."

Todo solar o parcela resultante de un derribo, deberá cerrarse por su propietario mediante elementos fijos. Asimismo Deberán mantenerlo libre de desechos, residuos, escombros y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público."

A.4 TRAMITACION

Según el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística, en su Sección 4º Modificación de los instrumentos de planeamiento, y su artículo 223. "Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la LUV)" en el apartado 5:

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

Por otro lado la LUV en el artículo 90 apartado 2, establece:

*"Cuando los documentos anteriores (Planes Parciales, de Reforma Interior y Estudios de Detalle) no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las **condiciones de publicidad** establecidas en el artículo 83.2 a) de la presente ley para los planes generales.*

Independientemente al procedimiento indicado en el Art. 223 y a lo establecido a efectos de condiciones de publicidad del artículo 90 y 83.2, la LUV establece en su artículo 37 apartado 2:

"Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieren a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento."

En Castellón, Marzo de 2010

JUAN ALBORS ARCE
Arquitecto Municipal