



COLEGIO TERRITORIAL ARQUITECTOS CASTELLON

TRAIGUERA

Normas Subsidiarias

Fecha de aprobación 27 Junio 1989

© C.T.A. Castellón - Mayo 2005

Artículo 1.- "Objeto y ámbito de aplicación".

El **objeto** de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (N.S.) es la ordenación urbanística del término municipal de Traiguera.

Las presentes Ordenanzas regulan todo lo referente a los actos de edificación y uso del suelo y de las edificaciones.

Artículo 2.- "Referencia a las N.S.M.A.P. ".

En los extremos no previstos o insuficientemente desarrollados en las presentes Ordenanzas, éstas, estarán complementadas por las Normas Subsidiarias Municipales de Ambito Provincial (N.S.M.A.P.) en vigor.

Artículo 3.- "Vigencia".

Estas N.S. entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y tendrán vigencia indefinida.

Su aprobación implicará la derogación automática de cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a sus determinaciones.

Artículo 4.- "Modificación".

Toda modificación sustancial de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, requerirá nueva tramitación, conforme a los **Art. 49 de la Ley del Suelo (L.S.) y 161 del Reglamento de Planeamiento de la citada Ley (R.P.)**.

Artículo 5.- "Interpretación".

La **interpretación corresponde** a la Corporación Municipal guiándose para ello por determinaciones de las

Ordenanzas y de los Planos de Ordenación.

En los **casos de duda o de imprecisión**, prevalecerá la solución en que se obtenga mayor dotación para equipamientos públicos y/o menores aprovechamientos privados.

Artículo 6.- "Revisión".

Las presentes **Normas Subsidiarias podrán ser revisadas o sustituidas** por un Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de su vigencia indefinida cuando concurren algunas de las siguientes **circunstancias**:

- a.-** Aprobación de algún instrumento de planeamiento, o legislación, de ámbito o rango superior que lo exija.
- b.-** La alteración de: las condiciones económicas o sociales de la población, la demografía o la ocupación del suelo.
- c.-** La declaración de Bien de Interés Cultural de alguna parte del término Municipal, en cualquiera de las clases a que se refiere el Art.95 de la Ley 13/1985 de 25 de Junio.
- d.-** Cuando se planten modificaciones cuyas determinaciones alteren la coherencia entre previsiones y ordenación.

Artículo 7.- "Carácter vinculante y obligatoriedad".

Las presentes N.S. tienen carácter vinculante obligatorio para la administración y los particulares, sin perjuicio de lo contenido en los Art. 57.2 y 58 de la L.S.

Con carácter excepcional **el Ayuntamiento podrá autorizar usos u obras en disconformidad con las N.S.**, siempre que reúnan los siguientes **requisitos**:

- 1.-** Tener carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
- 2.-** No dificultar la ejecución de la N.S., o de los Planes que en desarrollo de las mismas se aprueben.
- 3.-** La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la no renovación de la autorización.

Artículo 8.- "Publicidad".

El Ayuntamiento tiene obligación de poner a disposición del público todos los documentos que constituyen estas N.S., a los que se incorporarán los sucesivos instrumentos de planeamiento que se vayan aprobando y los acuerdos municipales que afecten al mismo, facilitando a quien le interese copias del mismo.

Artículo 9.- "Estudios de detalle".

Se podrán realizar **Estudios de Detalle (E.D.)** para desarrollar estas N.S., definiendo su ámbito y delimitaciones, salvaguardando las características ambientales de la localidad.

Los **E.D.** en ningún caso podrán alterar estas ordenanzas.

Para los **E.D.** se seguirá lo dispuesto en los **Art. 65 y 66 del R.P.**

Artículo 10.- "Planes Especiales".

Podrán redactarse **Planes Especiales (P.E.)** con las finalidades y con los motivos que se contienen en el **Art. 76 del R.P.**

Para los **P.E.** se estará a lo dispuesto en los **Art. 76 a 87 del R.P.**

Artículo 11.- "Actos sujetos a licencia".

De conformidad con el **art. 168 de la L.S.** estarán sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los **actos enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.)**.

Artículo 12.- "Sujetos de licencia".

Son los Organos del Estado y de las distintas Administraciones públicas, Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales y personas tanto físicas como jurídicas, cuando tiendan a la ejecución de alguno de los actos mencionados en el **artículo anterior**, sin más **excepciones** que las establecidas en el **Art. 180**

de la L.S.

Artículo 13.- "Competencias".

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Artículo 14.- "Tipos de licencias de obras".

Las **obras sometidas a licencia** se agrupan en la forma siguiente:

1.- OBRA NUEVA :

Se denomina **obra nueva** a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes. Así como la edificación de instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas e industriales, las destinadas a entretenimiento y servicio de las obras públicas y todas aquellas construcciones que se ejecuten en el medio rural cuando proceda su autorización por concurrir los supuestos previstos en el Artículo 85 de la L.S.

2.- OBRA DE REFORMA :

Se entiende por **reforma** aquella operación de construcción encaminada a modificar el edificio existente, bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos **subtipos**:

a.- Reformas estructurales: Si su realización implica modificación de elementos estructurales, de fachada o de cubierta.

b.- Reformas no estructurales: Si se limitan a la redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta.

3.- OBRAS DE CONSERVACION :

Se denominan **obras de conservación** a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos **subtipos**:

a.- Estructurales: Si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta.

b.- No estructurales: Si no afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta (solado, pintura).

4.- DERRIBO :

Se denominan **obras de derribo** a las efectuadas con objeto de demoler una obra edificada, bien sea por encontrarse en estado ruinoso, bien por otra razón cualquiera.

Las **licencias que se concederán para la ejecución de estas obras**, según las características de las mismas son de dos **tipos**:

A) LICENCIAS DE OBRA MAYOR : Es la que corresponde otorgar para las obras de nuevas, reformas estructurales, conservaciones estructurales y derribo.

B) LICENCIAS DE OBRA MENOR : Es la que corresponde otorgar para las obras de reforma no estructurales y de conservación no estructurales.

Es decir, se refiere a todas aquellas obras que por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva no requiere dirección técnica o facultativa; son en todo caso obras a las que se refiere la licencia de obras menores, las siguientes:

a) En interiores de locales (viviendas, locales comerciales, oficinas, etc.) :

- Sustitución o colocación de falsos techos.
- Colocación de chapados o pavimentos.
- Colocación o sustitución de aparatos sanitarios.
- Demolición y construcción de tabiques y mostradores.
- Colocación de carpintería interior.

b) En exteriores :

- Enfoscado o revestimiento de muros de cemento o material análogo en fachadas a la vía pública.
- Sustitución o establecimiento de nuevos elementos de cierre (rejas, mamparas).
- Repaso y sustitución de canalones, bajantes en fachada a la vía pública, arquetas, reparación de cubiertas (tejados, goteras).
- Implantación de elementos fijos exteriores como acondionado, salidas de humos, etc.

c) Otras :

- Vallado de solares.
- Conexión de alcantarillado.

Artículo 15.- "Solicitudes de licencia".

1.- Las solicitudes que se formulen se ajustarán a lo establecido en los puntos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.

2.- Las **solicitudes de licencia** serán formuladas en **instancia** dirigida al Alcalde del Ayuntamiento, suscrita por el solicitante de la licencia y, si para su trámite es preciso **proyecto técnico**, por el facultativo redactor de éste.

Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Ayuntamiento.

3.- Para la obtención de **LICENCIAS DE OBRA MAYOR** se deberá acompañar a la solicitud Proyecto por triplicado suscrito por técnico competente, que debe contener como mínimo los siguientes **documentos**:

a.- Plano de situación a escala 1:1000 o 1:10000 (suelo no urbanizable) de los oficiales del Ayuntamiento.

b.- Plano de parcela con alineaciones y rasantes.

c.- Memoria.

d.- Mediciones, presupuesto y pliego de condiciones.

e.- Planos de proyecto a escala mínima 1:100, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los Técnicos debidamente legalizada por el Colegio Profesional correspondiente.

f.- En los **casos de obras de reforma, conservación o derribo** se acompañarán además:

Planos de estado actual a escala 1:100;

si las obras afectan a fachada fotografía de la misma;

oficios de las direcciones facultativas de derribo legalmente autorizados.

Con la licencia se devolverá al solicitante uno de los ejemplares del proyecto debidamente diligenciado, que junto a la misma deberá conservarse en la obra para las comprobaciones por los Servicios Técnicos Municipales.

Cuando la **parcela** sobre la que se solicita licencia **no reúna las condiciones de solar** deberá asegurarse la ejecución de los servicios de que careciese que será simultánea a la edificación, el Ayuntamiento exigirá al respecto:

a) Compromiso de no ocupar la edificación hasta tanto no se hubieran completado los Servicios citados.

b) Fianza por el importe de las obras de urbanización que hubieran de realizarse que garantice el cumplimiento de la obligación y que podrá prestarse en cualquiera de las formas que admite la legislación de Régimen Local.

En el **caso de que para la solicitud de licencia se presente un Proyecto Básico** entendiéndose por tal la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, estará compuesto por los siguientes **documentos**:

Memoria.

Planos.

Presupuesto.

El Proyecto Básico deberá tener un grado de definición suficiente que permita comprobar si cumple con todas las determinaciones de las N.S., y deberá ir acompañado de compromiso escrito de presentar el Proyecto de ejecución al menos con un mes de antelación al comienzo de las obras, dado que, el Proyecto Básico es por sí mismo insuficiente para llevar a cabo la construcción.

El incumplimiento de este compromiso dará lugar a la paralización de las obras, si se hubieran comenzado, por el Alcalde, que no se levantará hasta tanto sea presentado el citado Proyecto de Ejecución y transcurra el plazo de un mes, de acuerdo con la disposición anterior.

No se concederá licencia de obra si en la documentación presentada no se indican los Técnicos de la dirección de obra y el nombre de la Empresa Constructora que la va a ejecutar.

4.- Para la obtención de **LICENCIA DE OBRA MENOR**, se deberá presentar instancia acompañada de la documentación por duplicado que se enumera a continuación:

a.- Plano de situación.

b.- Croquis de estado actual.

c.- Croquis de las modificaciones a introducir.

d.- Memoria descriptiva de las obras.

e.- Presupuesto por partidas.

f.- Fotografía de la fachada en caso de obras en el exterior.

g.- Escrito de conformidad y compromiso de realizar la obra por parte de constructor o instalador legalmente capacitado para ello.

Para la colocación de **andamios** se exigirá dirección facultativa visada por el Colegio correspondiente.

5.- Para la obtención de **LICENCIA DE ACTIVIDAD** además de los documentos que corresponda de los especificados para licencias de obra, se incluirán los siguientes:

a.- Plano de situación a escala 1:1000 o 1:1000 (Suelo no Urbanizable) de los oficiales del Ayuntamiento. Si se tratase de actividad en edificio ya construido, deberá aportarse la licencia de obra correspondiente.

b.- Memoria, que incluirá como mínimo los siguientes datos:

- Justificación del cumplimiento de las N.S. por uso que se pretende.

- Relación de vecinos colindantes.

- Justificación del cumplimiento de la condición de uso industrial, especialmente en lo referente a:

- Contaminación atmosférica.

- Ruidos.

- Incendios.

- Aguas residuales.

6.- Para la obtención de **LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION**, junto a la solicitud de licencia, se adjuntará certificado final de obra, suscrito por Técnico competente, y certificado del cumplimiento de las obligaciones que se hayan impuesto con la concesión de la licencia.

Previa inspección y comprobación de los Servicios Técnicos Municipales de que la obra se ajuste al Proyecto autorizado se concederá licencia de utilización, sin la cual no se permitirá la conexión a los servicios.

Artículo 16.- "Licencia de Parcelaciones Urbanísticas".

Para la solicitud de licencia de parcelación urbanística se aportará **Proyecto** redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente en ejemplar duplicado.

Artículo 17.- "Otras licencias".

Para el resto de los actos sujetos a licencia previa, para solicitar la misma, se acompañará a la solicitud una **memoria detallada** que especifique perfectamente el acto a realizar en ejemplar duplicado, estándose a lo que se disponga en las respectivas normativas y en su ausencia se aplicarán criterios semejantes a los establecidos en los artículos anteriores.

Las **extracciones de tierra** quedan sujetas al **art. 11** de estas ordenanzas y a la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 18.- "Vallas".

Todas las obras que afecten a fachada, o que puedan ocasionar molestias o peligros en la vía pública deberán ser valladas.

Se prohíbe el **acopio de materiales o productos de derribo** en la vía pública. Los materiales que puedan ocasionalmente depositarse en la vía pública deberán ser retirados inmediatamente lo ordene la alcaldía.

Las **zanjas** o cualquier excavación en vía pública, o accesible desde ella, deberá ser vallada y, deberá tener alumbrado señalando el peligro si permanece abierta de noche en la vía pública.

Artículo 19.- "Responsabilidad".

El solicitante y el constructor de una obra serán responsables de los daños que puedan ocasionar las obras en las vías públicas o servicios municipales.

Artículo 20.- "Servicios públicos".

Cuando al ejecutar una obra pueda afectarse algún servicio público, el propietario lo comunicará por escrito a la empresa correspondiente o entidad administrativa, con treinta días de antelación al comienzo de las obras, transcurrido dicho plazo para que la empresa o entidad administrativa tome las medidas oportunas, será responsabilidad de la misma los daños que puedan ocasionarse.

Artículo 21.- "Vertidos a la vía pública".

Cuando las cubiertas de los edificios sean terrazas planas, se prohíbe el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública debiendo quedar bajantes de pluviales embebidas dentro de la edificación sin reflejarse en fachada.

Artículo 22.- "Edificaciones auxiliares".

La concesión de la licencia municipal de obras lleva implícita la autorización municipal de construcción de **edificaciones auxiliares de la obra**, en el interior del solar, tales como caseta para herramientas,

materiales, etc.; estas construcciones deberán ser demolidas cuando se termine o caduque la licencia.

Artículo 23.- "Maquinaria".

Para la instalación de grúas y otra maquinaria se precisará autorización municipal. Al solicitarla se especificarán las características y el tiempo de permanencia.

Artículo 24.- "Alineaciones y rasantes".

No se podrá iniciar ninguna obra, sin que, además de la licencia municipal correspondiente, el Ayuntamiento, por medio de los servicios técnicos municipales, haya señalado sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales.

Artículo 25.- "Conclusiones de las obras".

Al finalizar las obras, el propietario deberá:

- 1.- Retirar los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, maquinaria, protecciones y barreras.
- 2.- Construir las aceras, con pavimento y bordillo del modelo oficial.
- 3.- Reponer o reparar el pavimento de calzadas y aceras, bordillos, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieran sido afectados.
- 4.- Colocar la placa indicadora del número de la finca, en modelo oficial.

No podrá ocuparse el inmueble sin que se hayan cumplido los extremos anteriores.

Artículo 26.- "Vallado de solares".

Todos los solares no edificados, deberán vallarse a una altura mínima de dos metros desde la rasante oficial y la valla estará debidamente terminada desde el punto de vista estético.

Artículo 27.- "Ruina de edificios".

Se estará a lo dispuesto en el **Art. 183 de la Ley del Suelo**. En particular cuando la ruina afecte a elementos de fachada y ello entrañe riesgos para el tránsito por la vía pública, el propietario estará obligado a su reparación. Dicha obligación podrá ser impuesta por el Ayuntamiento previo informe técnico, incluso podrá realizarse la reparación por el Ayuntamiento a costa del propietario.

Así mismo podrá el Ayuntamiento proceder a apuntalar los elementos que ofrezcan peligro a los viandantes o construcciones vecinas, y tomar las medidas de seguridad que sean necesarias, a costa del propietario.

Artículo 28.- "Definiciones".

1.- Solar.

Es la superficie de suelo urbano, apta para la edificación, que reúne las siguientes **condiciones**:

- Tener señalados alineaciones y rasantes.
- Disponer de acceso rodado, abastecimiento agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Tener pavimentada la calzada y encintadas las aceras en la vía a la que de frente.

2.- Alineaciones oficiales.

Son las actualmente existentes, o las que se señalan en las regulaciones y ampliaciones en la documentación gráfica; en todo caso serán otorgadas por el Ayuntamiento, a petición de la parte interesada y como trámite previo a la concesión de licencia, debiendo estar perfectamente definidas en el momento de su señalización.

3.- Parcela edificable.

La zona del solar limitada dentro de las alineaciones oficiales.

4.- Rasante.

Es la cota vertical en cada punto de la alineación.

5.- Altura.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del alero de cubierta y en su defecto del intradós del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada de la primera crujía.

En el caso de longitudes de fachada superiores a 15 m., ésta queda fraccionada en porciones de 15 m. o inferiores, para poder medir la altura en el punto medio de cada fracción.

6.- Altura libre de pisos.

Es la distancia medida verticalmente entre el plano del pavimento y el plano inferior del techo de la planta correspondiente.

7.- Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

8.- Espacio libre.

Es la parte del solar resultante de excluir la superficie edificada en planta baja.

9.- Patio de luces.

Es el espacio interior abierto, situado dentro del solar edificable.

10.- Planta baja.

Será aquella cuya rasante coincide con la de la acera o cuando más esté situada a un metro por encima o por debajo de ella.

11.- Semisótano.

Será aquella planta que tiene parte de su altura por encima de la rasante; y que su techo se encuentre entre 0,5 m. y 0,75 m. por encima de la misma, y la cota del suelo esté a más de 1 m. por debajo de la rasante. La cota fijada para el techo se podrá superar, pero en este caso, el semisótano contará como planta a efectos de la medición de alturas.

12.- Sótano.

Es aquella planta cuyo techo se encuentre por debajo de la cota + 0,5 m. respecto de la rasante.

13.- Pieza vividera.

Aquella que se dedica a una permanencia continua de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Artículo 29.- "Condiciones higiénico-sanitarias".

En tanto no se modifique o sustituya y para todos los aspectos no regulados en las presentes ordenanzas, se estará a lo establecido por la **Orden Ministerial de 29 de febrero de 1.944**, sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

Artículo 30.- "Escaleras de uso colectivo".

Las **escaleras de uso colectivo** situadas en las actuales edificaciones, podrán continuar con sus dimensiones y características aunque fueran objeto de rehabilitación.

Las **escaleras en edificaciones de nueva planta o que sufran una reestructuración general** se ajustarán a las siguientes **condiciones**:

- 1.- La **anchura mínima** será de 1 m. en todo su desarrollo.
 - 2.- Los **tramos** de escalera tendrán un máximo de 16 escalones en línea recta.
 - 3.- La **contrahuella** será como máximo de 20 cm., y la **huella** tendrá una dimensión mínima de 25 cm.. **En escaleras curvas**, la huella medida a 40 cm. del pasamanos central cumplirá la condición anterior.
 - 4.- Las escaleras tendrán necesariamente **iluminación y ventilación** directa con el exterior de tantos huecos como plantas del edificio, con una superficie mínima de 0,50 m2. cada una.
- Podrá exceptuarse la planta baja cuando sea comercial. Se permitirá también que la luz y ventilación pueda ser cenital por medio de lucernarios con una superficie no inferior a 1/3 de la superficie de la caja de escalera, en este caso el ojo de la escalera podrá inscribirse como mínimo un círculo de diámetro 50 cm. y tener una superficie mínima de 1,20 m2.

Artículo 31.- "Patios: condiciones generales".

En todos los casos los patios que sean necesarios para la iluminación y ventilación de las piezas básicas a excepción de los cuartos de aseo, que podrán ventilarse con patinillos o chimeneas de ventilación de tiro natural o forzado, tendrán como mínimo una superficie de 9 m2. con un lado mínimo de 3 m., exceptuándose aquellos casos de edificios construidos sobre solares de anchura inferior a 4 m., en los que para poder dejar un paso en planta deba reducirse el lado mínimo no modificándose la superficie mínima.

Artículo 32.- "Ámbito de aplicación".

Las presentes normas de urbanización serán de aplicación en todos los **Planes Especiales** y **Estudios de Detalle** que puedan afectarse así como en los **Proyectos de Urbanización** que se confeccionen.

Artículo 33.- "Abastecimiento de agua".

Se deberá garantizar técnica y jurídicamente la potabilidad y el suministro.

La **dotación mínima en suelo residencial** será de 250 l./hab./día.

La **presión** en el punto de posible acometida más desfavorable será de 10 m.c.a.

Artículo 34.- "Saneamiento".

Caudal: se tendrá en cuenta el suministro y el de aguas pluviales.

Las **conducciones** serán subterráneas, por espacios libres públicos o viales, a una profundidad mínima de 1 m. y siempre por debajo de la red de suministro.

La **depuración** será necesaria salvo que el Ayuntamiento autorice el vertido sin depurar a la red municipal previa justificación de la suficiencia de la misma y las oportunas compensaciones económicas si procede.

El **vertido al subsuelo** sólo se autorizará si se demuestra la viabilidad del mismo mediante informe geológico. En cualquier caso se requiere previa depuración.

El **vertido a cauce público**, previa depuración, deberá obtener la autorización del organismo competente.

Artículo 35.- "Vertido".

El **vertido a la red municipal** sólo podrá autorizarse en las condiciones que se expresan para cada zona.

Cuando el **vertido no se realice a la red municipal** se cumplirán las siguientes **condiciones**:

- **Materiales en suspensión:** no superarán los 30 mg./l..
- **D.B.O.:** no superará los 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18 grados C..
- **N.:** No superará los 10 mg./l.
- **NH4.:** No superará los 15 mg./l..
- No aparecerán sustancias que puedan causar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.
- No contendrá sustancias que puedan atacar las tuberías de la red, ni materiales flotantes, sedimentables, ni precipitables.
- El **pH** estará comprendido entre 5,5 y 8,5 pudiéndose tolerar hasta 9,5 si se neutraliza con cal.

- La **temperatura** no superará los 30 grados C..
- No contendrá productos cíclicos hidroxilados ni sus derivados halógenos.
- No contendrá sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones de agua, cuando esta pueda ser utilizada para el abastecimiento aguas abajo.

Artículo 36.- "Energía eléctrica".

La **dotación mínima de potencia** será de 1,5 kw./hab. en zona residencial.

Las **líneas de distribución para el alumbrado público** serán subterráneas.

Si la **línea de distribución para usos domésticos** es aérea se salvaguardará el aspecto estético de las líneas, transformadores y demás elementos.

Para la **iluminación pública** se requerirá como mínimo, a una distancia de 1,50 m. del pavimento, una iluminación media de 5 lux.

Artículo 37.- "Sistema viario".

El **acabado de las superficies para circulación** podrá ser asfaltado, de hormigón y de cualquier otro material adecuado de calidad similar.

Las **vías peatonales** deberán pavimentarse.

Artículo 38.- "Definición". (Suelo Urbano).

Se clasifican como **suelo urbano (S.U.)** aquellos terrenos incluidos dentro de los límites de estas N.S.; constituyen éstos, los que contando con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie se han incluido en las presentes N.S.

Artículo 39.- "Solares". (Suelo Urbano).

El suelo no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la **consideración de solar**, de acuerdo con lo dispuesto en el **Art. 82 de la L.S.** En otro caso, se estará a lo dispuesto en los **Art.40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.)**.

Artículo 40.- "Alineaciones y rasantes". (Suelo Urbano).

Las **alineaciones y rasantes** son las establecidas en el correspondiente Plano de Ordenación. En los puntos donde no se señalan expresamente serán las existentes.

Artículo 41.- "Parcela mínima". (Suelo Urbano).

Para las parcelas ya consolidadas en la estructura de propiedad existente, reflejada en el Plano Catastral vigente, en la fecha de redacción de estas N.S. se considera **parcela mínima** la definida en ese parcelario.

Artículo 42.- "Ocupación". (Suelo Urbano).

Se establece en cada una de las zonas.

Artículo 43.- "Alturas". (Suelo Urbano).

En los casos de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la altura máxima de cada fachada, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad llegue hasta el punto medio de la parcela.

En fachadas continuas a una o más calles con pendiente, la altura de la edificación podrá llegar en algunos puntos a superar en 1 m. la altura reguladora máxima, sin que la media de la fachada supere la altura reguladora máxima, ni se produzcan escalonamientos superiores a 3 m.

La **altura libre interior** de las edificaciones en **planta baja y piso** será de 2,5 m. mínimo, respetando los huecos de fachada para mantener la imagen de la calle.

Artículo 44.- "Sótanos y semisótanos". (Suelo Urbano).

Se permite la construcción de **sótanos y semisótanos, no vivideros.**

Artículo 45.- "Medianerías". (Suelo Urbano).

Cuando hayan de quedar vistas se tratarán superficialmente como fachadas, sin dejarlas al descubierto.

Artículo 46.- "Ampliaciones y reformas". (Suelo Urbano).

Las ampliaciones y reformas de edificios ya existentes podrán hacerse, siempre que el edificio que resulte de el existente más la parte añadida no sobrepase los límites que se fijan en estas Ordenanzas para los edificios de nueva planta.

Artículo 47.- "Zonificación". (Suelo Urbano).

Dentro del **Suelo Urbano** se distinguen las siguientes **zonas**:

- **Casco Antiguo.**
- **Ensanche.**
- **Espacios Libres.**
- **Equipamientos.**

Artículo 48.- "Usos". (Suelo Urbano).

Dentro del Suelo Urbano, a excepción de las zonas de Equipamiento y Espacios Libres, se autorizan los siguientes **usos**:

- Residencial.
- Cultural.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Religioso.
- Deportivo.
- Comercial.
- Hosteleros y hoteleros.
- Oficinas.
- Espectáculos públicos y salas de reunión.
- Garajes.
- Talleres artesanales, pequeña industria y almacenes, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1.- Cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

2.- No se producirán gases ni emanaciones nocivas y/o desagradables.

3.- No podrán superarse los 60 dBA medidos en la calle, a una distancia de 10 m. con las puertas y ventanas de los establecimientos abiertos, durante un período de tiempo representativo de 24 horas, deduciendo el nivel sonoro del ambiente medio de la calle en el momento de la medición. Las paredes medianeras en todos los casos y los elementos horizontales que los separen de propiedades o usuarios distintos, deberán garantizar, que en los locales vecinos, existentes o que puedan construirse en el futuro, no se superen, debido exclusivamente a los usos de autorización, niveles superiores a los 40 dBA.

4.- No podrán verterse residuos líquidos al subsuelo. No se verterá a la red de alcantarillado líquidos que contengan compuestos cíclicos hidroxilados, ni sus derivados halógenos, ni sustancias tóxicas, ni compuestos que puedan atacar las tuberías de la red: el N no superará los 10 mg/l., ni el NH4 los 15 mg/l.

5.- No se permitirá la instalación de actividades que requieran edificios con grandes elementos de tipo industrial visibles desde el exterior.

- Cualquier uso compatible con los expuestos anteriormente.

En la **zona de Equipamientos** será predominante el uso actual existente, permitiéndose también aquellos usos compatibles, directamente vinculados a los existentes.

En la **zona de Espacios Libres** sólo se autorizarán los usos citados en el **Art. 78.**

Artículo 49.- "Artículo adicional". (Suelo Urbano).

En general, los **límites del Suelo Urbano y alineaciones y rasantes pueden ser ligeramente ajustados** para resolver los posibles errores materiales que contenga el documento gráfico de estas N.S. Este ajuste se realizará en el acto de señalamiento de línea a efectuar por parte de los Servicios Técnicos Municipales y deberá ser debidamente justificado y razonado. En ningún caso podrá suponer alteración sustancial del contenido del documento gráfico.

Artículo 50.- "Tipo de edificación". (Casco Antiguo).

Se construirá en **manzana cerrada**, entre medianerías laterales, no consintiéndose edificios aislados.

La **fachada** ocupará la totalidad de la anchura del solar adosándose a las colindantes y no permitiéndose **retranqueos** desde la alineación oficial en cualquiera de los elementos de fachada, a excepción de la puerta de acceso principal.

Artículo 51.- "Parcelación". (Casco Antiguo).

La organización de la superficie de esta zona se establece a partir de su estructura viaria. Se mantendrán las alineaciones actuales, pudiendo ajustarse éstas en el señalamiento de alineación por parte de los Servicios Técnicos Municipales, para mejorar el tráfico rodado en vías de anchura inferior a 4 m., siempre que los puntos extremos en las medianerías permanezcan invariables.

Se atenderá al mantenimiento de la parcelación tradicional que configura una ordenación de manzana cerrada.

Artículo 52.- "Parcela mínima y ocupación". (Casco Antiguo).

En parcelas nuevas, resultantes de segregaciones, reparcelaciones, etc., se establece como **parcela mínima** aquella que tenga una **superficie** de 40 m2. y una **fachada** de 4 m.

No se fija la ocupación.

Artículo 53.- "Alturas". (Casco Antiguo).

La **altura reguladora máxima** será de 10,00 m., siendo el **número máximo de plantas** 3 más el aprovechamiento bajo cubierta.

La **altura reguladora mínima** será de 4,50 m., siendo el **número de plantas** 1.

Artículo 54.- "Sótanos y semisótanos". (Casco Antiguo).

Se permite la construcción de **sótanos y semisótanos, no vivideros**, siempre que no tengan ningún reflejo en la fachada a calle.

Artículo 55.- "Cubiertas". (Casco Antiguo).

La **cubierta** será inclinada al menos en un 50% de su superficie, con la pendiente no inferior al 25% y no superior al 50%, con teja árabe, cerámica o de cemento, que de una apariencia, textura y color similar a la teja árabe tradicional.

Es preceptiva la construcción de un **alero** en toda la longitud de la fachada con un vuelo mínimo de 30 cm. y máximo de 50 cm. medido en la perpendicular a la línea de fachada; su forma, materiales y aspecto se ajustarán a los tradicionales del entorno integrándose en el mismo.

Hasta la cara inferior del alero se contabiliza la altura reguladora máxima; desde su borde exterior nacerá la cubierta inclinada extendiéndose por lo menos hasta una distancia de 0,5 mt., medida en proyección horizontal, desde la línea de fachada.

No se permitirá la construcción de áticos, si bien, el espacio definido bajo la envolvente de la cubierta inclinada podrá destinarse a espacio habitable. La **cumbrera del tejado** no se elevará en ningún caso más de 3,5 mt. sobre la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima, además, se permitirá la construcción de cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos y similares siempre que queden convenientemente envueltos por la cubierta del edificio y que se integren dentro de la estructura estética del mismo. Las chimeneas, aspiradores estáticos, etc. cumplirán también esta última condición.

Artículo 56.- "Vuelos". (Casco Antiguo).

Se permiten **balcones abiertos y cuerpos volados cerrados** (miradores) de 50 cms. de vuelo máximo.

Los **balcones** se separarán en planta 60 cm. de las medianerías. La altura mínima del balcón sobre la rasante de la acera será de 3,40 mt. La anchura máxima de los voladizos del balcón no podrá exceder por cada lado del hueco del mismo, más de la anchura del hueco. Los balcones corridos sólo se admitirán cuando se dé el solape de longitud entre huecos contiguos.

Se recomienda que las **barandillas** sean de hierro forjado.

Artículo 57.- "Fachadas". (Casco Antiguo).

Se adaptarán al ambiente, tipo y características del entorno urbano, estando a lo dispuesto en el Art. 73 de la L.S. Los **locales de negocio y pequeños talleres**, deberán resolverse con altura y disposición similar a la residencial.

Tendrán una composición unitaria en cuanto a la forma y materiales, prohibiéndose expresamente el dejar sin tratamiento conjunto la planta baja de las nuevas edificaciones.

Los **materiales dominantes en la fachada** serán similares a los existentes tradicionales; Se recomienda el uso de enfocado liso pintado, en color blanco o colores térreos en tonos claros, como material predominante.

Se desaconseja la utilización de piedra pulimentada o con brillo, alicatados cerámicos, y cualquier otro material que produzca distorsiones estéticas.

Artículo 58.- "Huecos". (Casco Antiguo).

La **proporción de huecos** en cada planta de piso, no podrá superar el 50% de la superficie total de la fachada de la misma.

En cada hueco será mayor la dimensión vertical que la horizontal, con excepción de los que correspondan a espacio bajo cubierta en los que podrá dominar ésta última.

Se recomienda la utilización de carpintería de madera al menos en los huecos de ventanas, balcones y puertas de entrada, y se retrasará en todos los casos del plano de la fachada, dejando visto como mínimo 15 cm. del espesor del muro. Si la carpintería es de otro material se recomienda únicamente en colores oscuros y tonos apagados.

Artículo 59.- "Tipo de edificación". (Ensanche).

Se podrá construir **edificación en manzana cerrada y abierta**.

Artículo 60.- "Parcelación". (Ensanche).

La organización de la superficie de esta zona se establece a partir de la estructura que define el propio tipo de edificación a contener en ella.

Artículo 61.- "Parcela mínima y ocupación". (Ensanche).

En parcelas nuevas resultantes de segregaciones, reparcelaciones, etc. se establece como **parcela mínima** aquella que tenga una **superficie** de 75 m². y una **fachada** de 5 m.

La **ocupación máxima** será del 70%.

Artículo 62.- "Alturas". (Ensanche).

La **altura reguladora máxima** será de 10 m., siendo el **número máximo de plantas** 3 más el aprovechamiento bajo cubierta.

La **altura reguladora mínima** será de 4,50 m., siendo el **número mínimo de plantas** 1.

Artículo 63.- "Cubiertas". (Ensanche).

La **cubierta** será inclinada al menos en un 50% de su superficie, con la pendiente no inferior al 25% y no superior al 50%, con teja árabe, cerámica o de cemento, que de una apariencia, textura y color similar a la teja árabe tradicional.

No se permitirá la construcción de áticos, si bien, el espacio definido bajo la envolvente de la cubierta inclinada podrá destinarse a espacio habitable. La **cumbrera del tejado** no se elevará en ningún caso más de 3,5 mt. sobre la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima, además, se permitirá la construcción de cajas de escalera, cuartos de máquinas, depósitos y similares siempre que queden convenientemente envueltos por la cubierta

del edificio y que se integren dentro de la estructura estética del mismo. Las chimeneas, aspiradores estáticos, etc. cumplirán también esta última condición.

Artículo 64.- "Vuelos". (Ensanche).

Se permiten **balcones abiertos y cuerpos volados cerrados** (miradores).

El **vuelo máximo** será en todo caso de 1/10 del ancho de la calle.

Los **voladizos se separarán** 60 cm. de las medianerías.

La **altura mínima del vuelo sobre la rasante de la acera** será de 3,40 m.

Artículo 65.- "Fachadas". (Ensanche).

La **fachada** tendrá una composición unitaria, en cuanto a forma y materiales, prohibiéndose expresamente el dejar sin tratamiento conjunto la planta baja de las nuevas edificaciones. Los **locales de negocio y pequeños talleres**, deberán disponerse con altura y manera similar a la residencial.

Se recomienda el uso de materiales similares a los tradicionales, adaptándose en lo posible al ambiente en que se hallen situados.

Artículo 66.- "Separación a lindes". (Ensanche).

Separación a alineación: 0 mt. (excepto a alineación anexa a C-232 que será de 3 mt. (mínimo).

La **separación a lindes de vecinos** podrá ser nula, es decir ajustarse al linde; o bien, separación a vecinos de 2 mt. mínimo, pero queda **prohibido** el dejar medianeras vistas, de manera que cuando exista una, el edificio contiguo a construir se adosará al existente, en especial en los extremos de la pared medianera. Del mismo modo, cuando un edificio existente se haya retranqueado del linde medianero en toda su longitud, el edificio contiguo a construir se retranqueará de dicho linde a todo lo largo de él.

Artículo 67.- "Cerramiento de parcela". (Ensanche).

El **cerramiento de parcela en la fachada**, caso de haberlo, será: Opaco hasta una altura máxima de 0,80 m. sobre la rasante de la acera en cualquier punto, a partir de esta cota y hasta un máximo de 1,80 m. sobre la rasante, el cerramiento será de cerrajería y/o tipo vegetal.

El **cerramiento de la parcela en sus lindes medianeros**, caso de haberlo, tendrá una altura máxima de 1,80 m.

Artículo 68.- "Espacios libres". (Espacios Libres).

Se destinarán forzosamente a este uso, los terrenos grafiados como tales en el Plano 2 de Ordenación.

Podrán destinarse a espacios libres terrenos de suelo urbano de cualquier zona tanto de carácter público como privado.

Artículo 69.- "Usos permitidos". (Espacios Libres).

- **Zonas verdes y jardines**, y otros usos compatibles como **recreativo y socio-cultural**.

- **Deportivo**, convenientemente separado del resto de la zona y restringido a deportes compatibles con el uso zona verde.

- **Comercial**, restringido a pequeños puestos, con un volumen máximo de 20 m3.

- Se permite la instalación de **pequeños almacenes de útiles, invernaderos y aseos**.

Artículo 70.- "Condiciones de las edificaciones". (Espacios Libres).

- **Edificabilidad:** 0,2 m3./m2.

- **Cerramientos:** Tendrán una altura máxima de 0,5 m. si se trata de elementos opacos; se podrá rebasar esta altura con setos vegetales.

Artículo 71.- "Equipamientos". (Equipamientos).

Se destinarán forzosamente a este uso, los terrenos grafiados como tales en el Plano 2 de Ordenación.

Podrán destinarse a equipamientos terrenos de suelo urbano de cualquier zona, tanto de carácter público como privado.

Artículo 72.- "Condiciones de la edificación". (Equipamientos).

En terrenos de dominio privado: Será de aplicación la normativa de la zona en que se encuentren incluidos.

En terrenos de dominio público: La composición y el volumen serán libres, adaptándose en lo posible a la normativa de la zona en que se encuentren incluidos.

Artículo 73.- "Ámbito de aplicación". (Suelo No Urbanizable).

Constituye el **suelo no urbanizable (SNU)** todo aquel terreno no incluido por estas N.S. como suelo urbano.

Artículo 74.- "Determinaciones de la legislación". (Suelo No Urbanizable).

La legislación urbanística aplicable al suelo no urbanizable se concreta en los artículos 73, 85 y 86 de la Ley del Suelo, que se apoyan en las normas de tramitación del artículo 43.3 de la misma y en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A tales efectos, **dentro de este tipo de suelo se permiten:**

1.- Los **usos constructivos** incluidos en el **suelo global agrícola**, o en su caso, los relacionados funcionalmente a una **obra pública**. En el primero de los casos, deben tener como objeto específico, 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. En el segundo de los casos, debe existir una relación con la ejecución, el entretenimiento o el servicio de la obra pública de que se trate.

2.- Se permite así mismo, la edificación de edificios o instalaciones de **utilidad pública o interés social**, siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) - La declaración de utilidad o interés social estará habilitada legalmente en la normativa específica en base a la cual se pretenda realizar la edificación o instalación de que se trate.

b) - La edificación o instalación que se pretenda construir ha de exigir, por su

naturaleza, su ubicación en el medio rural.

c) - Será requisito previo al otorgamiento de licencia, la tramitación y aprobación del proyecto con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

3.- Se permitirá la construcción de **edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar**, siempre que se cumpla la condición de que no exista el riesgo de formación de núcleo de población.

Artículo 75.- "Núcleo de población". (Suelo No Urbanizable).

Se considerará que existe **núcleo de población** cuando con centro en la edificación destinada a vivienda familiar que se pretenda construir, se trace un círculo de radio 57 m. y dentro de este área exista otra edificación destinada a vivienda.

Artículo 76.- "Condiciones para la edificación". (Suelo No Urbanizable).

1º.- La **parcela mínima** será de 5000 m2.

2º.- La **edificabilidad máxima** será de 0,50 m2. construidos por m2. de parcela.

3º.- **Altura máxima de la edificación:** 6,5 m. y **nº máximo de plantas:** 2.

4º.- La **separación a lindes** será de 5 m. como mínimo y 13 m. del eje de los caminos, a excepción de la zona de interés agrícola donde la separación a lindes será de 3 metros como mínimo y 8 metros del eje de los caminos.

5º.- No se admitirá el **cerramiento de terreno** con elementos opacos no naturales por encima de los 30 cm.

6º.- Las **edificaciones destinadas a vivienda** tendrán que responder en todos sus parámetros, y especialmente en cuanto a volumen edificado total, a las características habituales en este tipo de edificaciones.

7º.- **Todas las edificaciones se adaptarán en lo posible al entorno** donde se construyan, prohibiéndose el dejar vistos, materiales o elementos constructivos que tradicionalmente no lo están (ladrillo hueco, bloque de hormigón, etc.).

Para **edificaciones de interés social o utilidad pública y para las instalaciones agropecuarias**, no serán de aplicación los puntos 1º, 2º y 3º.

Artículo 77.- "División del suelo no urbanizable".

Se divide en las siguientes **zonas**:

- Suelo no urbanizable protegido: **SNUP**.
- Suelo no urbanizable de interés, **SNUI**.
- Suelo no urbanizable Genérico, **SNU**.
- Suelo no urbanizable de protección de vías de comunicación, **SNUPVC**.

Artículo 78.- "Ámbito". (SNUP).

Constituye el **SNUP** el ámbito territorial así delimitado en el plano 1 de ordenación.

Las **áreas húmedas** (fuentes de agua y barrancos) son en todo caso **áreas de especial protección**. La protección incluye tanto los cauces, su vegetación asociada y abarca en cada caso una banda de 50 m.de anchura a cada lado del eje del elemento protegido.

Artículo 79.- "Usos". (SNUP).

Se permiten los actualmente existentes, siempre que no contravengan las presentes normas.

También se permiten los usos siguientes:

- Forestal y de repoblación con especies vegetales adecuadas.
- Caza y pesca, sometida a la reglamentación oficial.
- Recreo y montañismo, senderismo, excursionismo, acampada nocturna y aquellas actividades que supongan un contacto con la naturaleza, incluso la mejora del espacio natural en su utilización como espacios libres de recreo o esparcimiento.
- Actuaciones de protección y conservación de la obra humana realizada sobre el terreno, tales como abancalamiento y similares.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en esta categoría específica de suelo.
- Se autoriza la tala de arbolado, de acuerdo a la legislación vigente en la materia a excepción de aquellos montes que con objeto de aprovechamiento controlado en este sentido. La tala será un acto sujeto a licencia.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

* La construcción de edificios o instalaciones dedicadas a actividades que lesionen el valor específico que se quiere proteger o que impliquen la transformación de su destino o naturaleza, quedando expresamente prohibida la construcción de viviendas así como el vallado de parcelas con elementos no naturales y colocación de carteles publicitarios.

Artículo 80.- "Ámbito". (SNUI).

Constituye el **SNUI** el ámbito territorial delimitado en el plano 1 de ordenación.

Artículo 81.- "Usos". (SNUI).

Se permiten los usos actualmente existentes, siempre que no contravengan la presente normativa.

También se permiten los siguientes usos:

- Explotaciones agrarias y agropecuarias, con las edificaciones ligadas directamente a ellas.
- Los usos permitidos para el SNUP.
- El vertido de residuos de construcción y demolición en vertedero municipal o supramunicipal de este tipo de residuos, en el que podrán realizarse obras e instalaciones con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora. No serán admisibles vertidos de carácter orgánico, ni contaminante del suelo.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

- La construcción de viviendas y edificios no ligados a la explotación agrícola, si bien **se permiten** viviendas unifamiliares en parcelas que no tengan explotación agrícola en la fecha de aprobación definitiva de estas N.S., sujetas a los **art.75** y **art.76** de las presentes ordenanzas.
- Los vertidos de residuos sólidos, excepto en vertedero municipal.
- El vallado de parcelas con elementos no naturales.
- Los carteles publicitarios.

Artículo 82.- "Ámbito". (SNU).

Constituye el **SNU** el ámbito territorial delimitado en el plano 1 de ordenación.

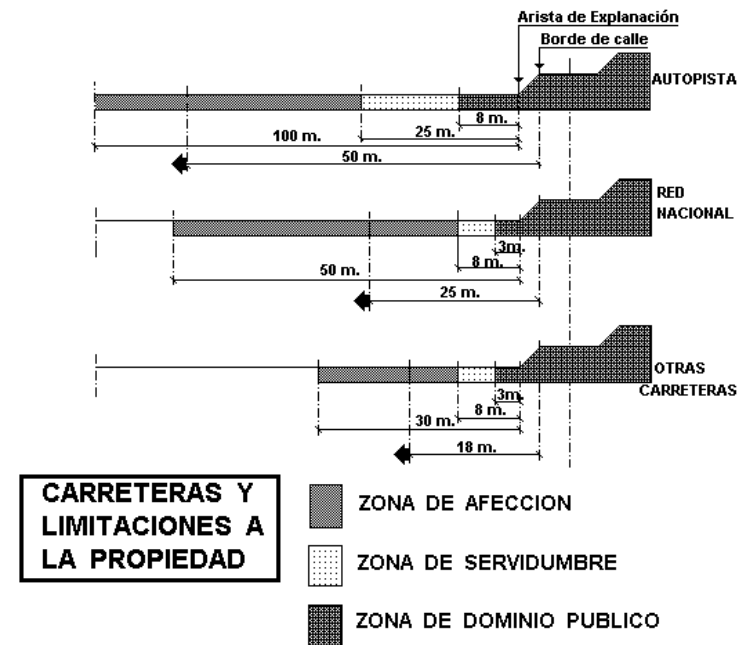
Artículo 83.- "Usos". (SNU).

Constituyen **usos permitidos** todos los previstos por la ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y por estas normas para el suelo no urbanizable.

Artículo 84.- "Ámbito". (SNUPVC).

El **suelo colindante con vías de comunicación y sujeto a la ley de Carreteras** 25/1988 de 29 de Julio y el Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1073/1977 de 8 de febrero, respetará sus determinaciones en cuanto a zonas de afección, servidumbre de dominio público y de edificaciones. Cuando dichas carreteras atraviesan zona urbana o forman red de los cascos, la ley de carretera ha previsto la prioridad del Planeamiento en sus artículos 52 y 53.

A continuación aparecen reflejadas gráficamente las distintas **limitaciones a la propiedad**.



Artículo 85.- "Protección del patrimonio inventariado".

- Protección integral:

Quedan sujetos a protección integral los siguientes **edificios y conjuntos urbanos**:

- Real Santuario de la Virgen de la Fuente de la Salud.
- Iglesia Parroquial de la Virgen de la Asunción.

Se establece una protección integral **permitiendo** únicamente las **siguientes obras**:

- * Conservación (mantenimiento y consolidación).
- * Restauración.

* Rehabilitación; estas obras de modernización podrán llevarse a cabo para mejora de las condiciones higiénico-sanitarias, la adecuación de las instalaciones o usos permitidos, y el ornato, siempre que éstas sean compatibles con la reposición o conservación de las características originales del edificio o elemento.

Quedan prohibidas las obras de reestructuración, sustitución, u obra nueva.

- Protección ambiental:

Quedan sujetos a este tipo de protección los siguientes **edificios y conjuntos urbanos**.

- Capilla de San Jaime.
- Capilla de San Blás.
- Ayuntamiento y C/ Mayor y Buen Suceso.
- Fuente de San Vicente, Capilla y Lavadero.
- Restos antigua muralla.
- Ermita de S. Pedro (fuera del Suelo Urbano).
- Masía D. Juan (fuera del Suelo Urbano).
- Masía L'Aben y gruta cercana (fuera del S.U.).
- Masía Samper (fuera del S.U.).

Se establece para ellos una protección ambiental, **permitiendo** únicamente las siguientes **obras**:

- * Conservación (mantenimiento y consolidación).
- * Restauración.
- * Rehabilitación; en las condiciones del apartado anterior.
- * Reestructuración condicionada sobre partes o elementos de la edificación, cuando fuera imprescindible, para la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias o la adecuación de las instalaciones o usos permitidos, todo ello, sin alterar su configuración exterior básica.

Quedan prohibidas las obras de sustitución.

Artículo 86.- "Legislación complementaria y subsidiaria".

Serán complementarias de estas ordenanzas en todos los aspectos que éstas no regulan, la siguiente **legislación**:

- Texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

- Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.
- Ley de Régimen Local y sus Reglamentos.
- Ley de Carreteras.
- Normativa sobre Monumentos Histórico-Artísticos.
- Normativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- Normas Subsidiarias Provinciales vigentes.
- Y cualquier otra normativa vigente sobre materias que tratan las presentes normas.