



# Ayuntamiento de Siete Aguas

## ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SIETE AGUAS

### TITULO I.- NORMAS GENERALES

#### Artículo 1.- Ámbito de aplicación

Las presentes Normas serán de aplicación obligatoria para todas las actuaciones tanto privadas como de carácter público que se proyecten realizar en materia urbanística en todo el término municipal de SIETE AGUAS.

La obligatoriedad de estas Normas alcanza a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales presentes y futuros, del suelo comprendido en su ámbito de aplicación.

#### Artículo 2.- Vigencia y revisión

Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de publicarse el anuncio de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cada cinco años se procederá a su revisión, y excepcionalmente a los dos años de su entrada en vigor se efectuará una revisión extraordinaria para incorporar las experiencias habidas en este período.

#### Artículo 3.- Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia los actos señalados en la normativa urbanística vigente, tanto local, autonómica como estatal, siendo en la actualidad los artículos 191, 201, 211 y otros de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV), y los artículos 465 a 474, y otros del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

#### Artículo 4.- Concesión y revocación de Licencias

La tramitación y condiciones de otorgamiento de las Licencias, se realizará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, (Artículos 8, 9, 12, a 16 y 21), en la LUV y en el ROGTU (Reglamento de Gestión Urbanística) y demás disposiciones legales aplicables.

Las licencias de parcelación, reparcelación y edificación, así como las de reforma, ampliación o consolidación y las de derribo, quedarán sin efecto por incumplimiento de las condiciones a que se hubieren subordinado o por alteración del proyecto aprobado.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose clandestinas las que se ejecuten sin licencia o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y a las alturas, volúmenes, usos y demás condiciones de estas Normas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor, estableciéndose además las responsabilidades a que se refiere el CAPITULO II PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA de la LUV, y la Sección 3a Protección y restauración de la legalidad urbanística del ROGTU.

#### Artículo 5.- Clasificación del suelo

Los terrenos ordenados se clasifican en:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

Distinguiéndose dentro de estas clases de suelo las siguientes categorías:

En el suelo urbano:

- Suelo urbano residencial, de tipología tradicional compacta (casco urbano de la población)
- Suelo urbano residencial de tipología de ciudad jardín (Urbanizaciones "La Buitrera y San Julián").suelo urbano industrial de industrias no contaminantes.

En el suelo urbanizable

- Suelo urbanizable industrial.



# Ayuntamiento de Siete Aguas

- Suelo urbanizable de tipo ciudad jardín.
  - Suelo urbanizable residencia de zona de entronque entre el casco urbano y San Julián.
- En el suelo no urbanizable
- Suelo no urbanizable propiamente dicho y
  - Suelo no urbanizable de protección especial

En estas distintas clases de suelo están sometidas a distintas condiciones constructivas y de uso y volumen que se contienen en los distintos títulos de estas Normas, quedando claramente delimitadas en los planos que componen el presente proyecto.

## TÍTULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO I. NORMAS DE PROTECCIÓN

#### Artículo 6.- Normativa aplicable

Para la protección del medio-ambiente, paisajes naturales, red de comunicaciones, etc. se seguirán las prescripciones contenidas en la normativa vigente, entre otras el ACUERDO de 30 de junio de 2006, del Consell, por el que se declara Paraje Natural Municipal el enclave denominado Villingordo, en el término municipal de Siete Aguas. [2006/F7946] [DOGV - Núm.5296 – 06.07.2006], y el DECRETO 161/2004. 03/09/2004. Consellería de Territorio y Vivienda. Regulación de los Parajes Naturales Municipales. DOGV 08/09/2004, y demás disposiciones legales aplicables.

### CAPÍTULO II. NORMAS DE PLANEAMIENTO: SUELO URBANO

#### Artículo 7.- Delimitación

Constituyen el suelo urbano, los terrenos delimitados en los planos adjuntos, por contar con los servicios urbanos, o estar consolidados por la edificación, según lo dispuesto en el artículo 10 del la LUV.

#### Artículo 8.- Tipos de suelo urbano

En el suelo urbano se distinguen según puede observarse en los planos los siguientes tipos:

- Suelo urbano residencial tradicional compacto (casco urbano de la población).
- Suelo urbano residencia tradicional ciudad jardín (urbanizaciones con Plan aprobado).
- Suelo urbano industrial.

#### Artículo 9.- Zonificación

Por el destino a que quedan afectados los terrenos por la ordenación se distinguen en ellos las siguientes zonas:

- Viales.
- Zonas verdes o espacios libres de uso público de recreo y expansión.
- Zonas de equipamiento cultural y docente.
- Zonas de resto de equipamiento de interés público y social.
- Zonas de edificación privada.

#### Artículo 10.- Ordenación

Todas las actuaciones urbanísticas tanto privada como de carácter público que se proyecten realizar en el suelo urbano están sujetas a las Normas específicas que se dictan en los apartados correspondientes de esta Normas.

Y los terrenos del suelo urbano ciudad jardín correspondientes a las Urbanizaciones "La Buitrera" y "San Julián" deberán observar además de las disposiciones de carácter general contenidas en el Título 1 de estas Normas, las contenidas en este Capítulo y las disposiciones de sus propios Planes Parciales.



# Ayuntamiento de Siete Aguas

## Artículo 11.- Planes de Reforma Interior y Saneamiento

Las modificaciones de alineaciones y rasantes que por sus características no puedan realizarse mediante Estudios de Detalle, requerirán la previa aprobación de los correspondientes Planes de Reforma Interior, y la mejora de las condiciones de salubridad e higiene regularán Planes de Saneamiento.

## Artículo 12.- Estudios de Detalle

Para la interpretación y adaptación de las alineaciones y rasantes, así como la distribución de volúmenes en el suelo urbano cuando sea necesario, se aprobarán cuantos Estudios de Detalle se requieran.

## CAPÍTULO III. NORMAS DE PLANEAMIENTO: SUELO URBANIZABLE

### Artículo 13.- Delimitación

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos delimitados en los planos adjuntos, los cuales podrán ser urbanizados previa la elaboración de los Planes Parciales correspondientes, con arreglo a las prescripciones contenidas en estas propias Normas.

### Artículo 14.- Tipos de suelo urbanizable

En el suelo urbanizable se distinguen los siguientes tipos:

- Suelo urbanizable industrial.
- Suelo urbanizable ciudad jardín.
- Suelo urbanizable residencial zona de entronque

### Artículo 15.- Ordenación

El desarrollo urbano en el suelo urbanizable requiere la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.

### Artículo 16.- Prescripciones para la actuación en el suelo urbanizable

En suelo urbanizable de tipología de ciudad jardín, la formulación de un Plan Parcial deberá observar las siguientes **PRESCRIPCIONES**:

1.- La superficie mínima que deberán abarcar los Planes Parciales, será de 3 Has., siempre que no queden porciones residuales de terrenos que no cumplan esta superficie mínima.

2.- Tipo de edificación vivienda unifamiliar o bloques de edificación unifamiliar adosadas rodeados de jardín.

3.- La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.

4.- El volumen máximo edificable de 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

5.- Además de la dotación de zona verde) que les corresponda, deberán sufragar la parte proporcional de parque público, correspondiente a la Red Primaria, con un mínimo de 5 m<sup>2</sup>. por habitante y la parte proporcional de equipamiento que les corresponda.

6.- Usos permitidos: el uso previsto es exclusivamente residencia, permitiéndose: comercios, oficinas de administración, locales de reunión, restaurantes, bares, cines y demás servicios de dotaciones comunitarias y de esparcimiento deportivo, cultural y religioso, incluso el de gasolineras o estaciones de servicio, siempre que lo sean en los lugares señalados al efecto y que resulten compatibles con el carácter residencial de la zona.

7.- Se observarán las Normas de Urbanización establecidas, en el Título III de estas Normas.

En el suelo urbanizable industrial

La formulación de un Plan Parcial deberá abarcar toda la superficie delimitada como tal en estas Normas, y observar las siguientes **PRESCRIPCIONES**:

1.- El volumen máximo edificable será de 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

2.- La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.

3.- Usos permitidos: Se permitirán toda clase de industrias dentro de los límites fijados en la LEY 2/2006. 05/05/2006. Presidencia de la Generalidad Valenciana y el reglamento de



# Ayuntamiento de Siete Aguas

Actividades Molestas, Insalubres, Peligrosas y Nocivas. Además se permitirán los comercios relacionados directamente con estas industrias y cafeterías, restaurantes, despachos de prensa y otras de análogas características.

Respecto a las viviendas, sólo se permitirán con carácter de excepción las destinadas a los encargados, guardas o conservadores que figuren como tales en la plantilla de personal de la empresa.

## Suelo urbanizable residencial zona de entronque,

La formulación de un Plan Parcial abarcará toda esta zona calificada como de entronque, y observar las siguientes PRESCRIPCIONES:

- 1.- El volumen máximo autorizado será de 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 2.- La parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.
- 3.- Usos permitidos: Los usos permitidos serán los mismos establecidos.

## CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 17.- Delimitación

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos no incluidos en las otras dos clases (urbano y urbanizable) en las presentes Normas, según queda grafiado en el plano de zonificación.

### Artículo 18.- Tipos de suelo no urbanizable

Se distinguen dentro del suelo no urbanizable el suelo no urbanizable propiamente dicho y el suelo no urbanizable de protección especial.

### Artículo 19.- Ordenación

En el suelo no urbanizable propiamente dicho: La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la LEY 10/2004. 09/12/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Ley de Suelo No urbanizable, y en el resto de normativa vigente

La parcela mínima se corresponde con la determinada en la Ley del Suelo No Urbanizable y las determinadas en el DECRETO 217/1999. 09/11/1999. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo. Para la aplicación de la Ley de Suelo No Urbanizable. DOGV 18/11/1999, con la definición del concepto de núcleo de población en apartado F de la Memoria y se fija en 0,50 Ha.

En el suelo no urbanizable de protección especial: Se prohíbe todo tipo de edificación, salvo las estrictamente necesarias para el desempeño de las tareas agrícolas como: casetas para guardar aperos de labranza, para instalar motores de riego, etc. y queda prohibido asimismo cualquier otro uso que no sea el agrícola.

TÍTULO III.- NORMAS DE URBANIZACIÓN (Para lo establecido en este apartado se estará a la normativa vigente, en especial a lo que dicte el ROGTU, con carácter subsidiario, y en cualquier caso se aplicarán siempre los valores mas restrictivos)

### Artículo 20.- Ámbito de aplicación

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales y de Reforma Interior que se redacten en desarrollo de las zonas urbanas y urbanizables calificadas en estas Normas.

### Artículo 21.- Abastecimiento de agua

La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Las zonas industriales se dotarán con un caudal mínimo de 20 m<sup>3</sup> por Ha. y día.

### Artículo 22.- Saneamiento



# Ayuntamiento de Siete Aguas

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será el mismo calculado para la dotación de agua potable.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de red viaria y de los espacios libres de uso público.

Para verter al subsuelo, siempre previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe geológico.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir, estando a más de un metro de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

Cuando el efluente vierta a alguna vaguada, arroyo, cauce público, etc, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones del vertido que imponga el mismo.

## Artículo 23.- Energía Eléctrica y Alumbrado Pública

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 k.w.h. por habitante.

- Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas y las correspondientes a uso doméstico podrán ser aéreas o subterráneas.

- En los casos en que no se dispongan subterráneas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios. Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidas aéreas, deberá respetarse la servidumbre correspondiente.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado público será:

En vías principales ..... 10 lux

En vías secundarias ..... 5 lux

## Artículo 24.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación, quedando prohibido expresamente dar acceso directamente desde las carreteras a las parcelas; éstas deberán tener acceso desde el viario de servicio interior de las zonas residenciales.

## Artículo 25.- Estacionamiento

Se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas.

Su superficie mínima se ajustará a lo siguiente:

- Viviendas: 20 m<sup>2</sup>/vivienda.

- Hoteles: 16 m<sup>2</sup> para un mínimo de vehículos igual al 80% de plazas hoteleras.

- Industria: 1 plaza por cada cinco productores.

## TÍTULO IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO TRADICIONAL CASCO

### CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

#### Artículo 26 – Manzanas

En atención a las características que reúnen las manzanas existentes por sus diferentes condiciones de edificabilidad, se distinguen los siguientes tipos de manzanas:

Manzanas del tipo A

Manzanas del tipo B

Manzanas del tipo C

Manzanas del tipo D

En el plano nº 5 de las presentes Normas, quedan señaladas las manzanas que pertenecen a los tipos A, B y C.



# Ayuntamiento de Siete Aguas

Las manzanas de tipo D son todas las demás no incluidas.

## Artículo 27.- Parcelación

Todos los terrenos en los que esta sea obligatoria, quedan sometidos a parcelación.

Al parcelar no podrán quedar proporciones residuales de terrenos de magnitudes inferiores a la parcela mínima.

Los solares tendrán formas regulares y se procurará que las líneas de medianería no formen con la fachada ángulos inferiores a 60°.

En las zonas edificadas en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de cumplir los mínimos, no será de aplicación este artículo.

Deberá procederse en los casos que sea preciso, a la normalización de fincas con rectificación de lindes, pudiendo el Ayuntamiento, si los particulares no llegasen a un acuerdo expropiar los terrenos para proceder a su racional distribución o adoptar acuerdo de regularización de fincas, según prevé la vigente LUV y el ROGTU que la desarrolla.

Al solicitarse licencia de obras deberá justificarse debidamente en el proyecto que se adjunte a la solicitud, que la parcela sobre la que se pretende edificar cumple los requisitos señalados en estas Normas, y en las manzanas de tipo A y B, deberán quedar suficientemente justificado, además que no quedan porciones residuales de terrenos que no cumplan los requisitos mínimos.

## Artículo 28.- Polígonos y unidades de actuación

El Ayuntamiento delimitará cuantos Polígonos o Unidades de Actuación considere necesarios para el desarrollo y ejecución de las presentes Normas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 de la LUV y el desarrollo según el RQGTU.

## Artículo 29.- Solares

En aplicación de la normativa vigente, en concreto el artículo 11 de la LUV, se transcribe su contenido, que dice:

Solares.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el planeamiento autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

3. Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, aprobadas al programar aquélla.



# Ayuntamiento de Siete Aguas

## Artículo 30.- Edificación

No se permitirá la edificación ni se expedirá licencia municipal de obras, hasta que los terrenos tengan la calificación legal de solar estimado como edificable y se haya obtenido la previa licencia de parcelación o reparcelación, en su caso, en los casos en que esta sea obligatoria.

En tanto no se hayan llevado a cabo el régimen de suelo y las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de edificación condicionadas, por compromiso en Escritura Pública con acceso al Registro, al pago en su día de la parte proporcional de los gastos de Urbanización que le corresponden a cada finca (según lo que dicte la LUV y el ROGTU).

## Artículo 31.- Aparcamientos

Se establecen con carácter obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda. A estos efectos en todo proyecto de nueva edificación que se presenten en solicitud de licencia, deberá justificarse la provisión de los correspondientes aparcamientos, que podrá estar localizados en su misma parcela o bien en los lugares señalados al efecto en las vías públicas, pero asegurándose en todo caso la provisión efectiva de una plaza por vivienda con la suma de ambos.

(En el casco urbano delimitado como PRU no se podrá justificar el cumplimiento en vía pública salvo en el caso de que se edifique el mismo nº de viviendas que se demuelen).

## Artículo 32.- Solar no edificado

Todo solar no edificado que linde con vía pública deberá cerrarse por su propietario con cerca de ladrillo, mampostería u otro material, de dos metros de altura por lo menos que se colocará siguiendo la línea habitual del perímetro edificable.

## Artículo 33.- Derribos

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios. Las paredes recayentes a vía pública, solo podrá derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias y peligros a los viandantes.

Los escombros no se depositarán en la vía pública, debiendo ser transportados inmediatamente a vertedero.

## Artículo 34.- Remodelación

(Según dicta la LUV y el ROGTU)

Cuando una manzana o polígono sea propiedad de una persona natural o jurídica, o exista acuerdo entre el 80% de los propietarios, o por la voluntad formada con los requisitos para la adopción de acuerdos de las Entidades Urbanísticas colaboradoras o asociaciones de Propietarios, se podrá proponer al Ayuntamiento, sean cuales fueren las Ordenanzas de volumen pare dicho Polígono o manzana, una redistribución de los volúmenes distintos a los previstos en los planos. El Ayuntamiento podrá aprobar dicha redistribución de los volúmenes mediante la tramitación de un ESTUDIO DE DETALLE, siempre que concurren en ella las siguientes condiciones:

- a) Que el volumen previsto no rebase el establecido en estas Normas.
- b) Que los paramentos situados sobre las alineaciones límites del polígono o manzana, no rebasen las alturas establecidas en estas Normas.
- c) Que las nuevas alineaciones estén inscritas totalmente en el polígono o manzana objeto de remodelación.
- d) Que la redistribución subsista en el caso de división posterior de la propiedad para lo cual, deberá constar grafiada en los planos con Memoria explicativa y Normas específicas aplicables y constar en Escritura Pública y acceso al Registro de la Propiedad.

La posibilidad descrita en este artículo, puede aplicarse a cualquier tipo de manzanas independientes de edificación.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN



# Ayuntamiento de Siete Aguas

## Artículo 35.- Parcela mínima

La superficie mínima de parcela en los distintos tipos de manzanas existente es la siguiente:

- En las manzanas de tipo A la superficie mínima de parcela será de 800 metros cuadrados y la fachada mínima de 15 m.
- En las manzanas de tipo B la superficie mínima será de 400 m<sup>2</sup>. y la fachada mínima de 10 metros.
- En las manzanas de tipo C la parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>. y 10 metros de fachada.
- Y finalmente en las manzanas tipo D regirá la siguiente regulación y subsidiariamente las siguientes magnitudes de parcelas:
  - En las manzanas de tipo D, la superficie mínima de parcela será de 80 m<sup>2</sup>. y la fachada mínima de 8 metros. No rigiendo esta Norma en los casos en que ambas parcelas colindantes estén edificadas y la parcela a edificar no ofrezca problemas sanitarios para su destino a viviendas.

## Artículo 36.- Alineaciones

Las alineaciones, tanto interiores como exteriores quedan grafiadas en los planos de estas Normas.

Para cualquier interpretación de las mismas se redactarán y aprobarán cuantos Estudios de Detalle resulten necesarios, de oficio o a propuesta de las particulares. Las manzanas que no tengan señalada alineaciones interiores podrán tener toda su superficie edificable.

En la zona Sur del casco antiguo de la población, lindante con la zona de protección especial, la concreta determinación de alineaciones podrá desarrollarse mediante la aprobación de los correspondientes Planos de Reforma Interior o Estudios de Detalle, dentro de los límites legales de ambas figuras, rigiendo, en tanto no se redacten éstos, las alineaciones señaladas en los Planos Gráficos de estas Normas.

## Artículo 37.- Alturas máximas

En las manzanas de tipo A, la altura máxima de la edificación permitida es de 7 metros.

En las manzanas de tipo B, la altura máxima de la edificación es de 7 metros.

En las manzanas de tipo C, la altura máxima de la edificación será de 10 metros.

En las manzanas de tipo D, salvo en las superficies edificables cuyo máximo número de plantas se ha grafiado en los planos, la altura máxima de edificación permitida será de III plantas (planta baja más dos) y la altura máxima de cornisa será de 10 metros.

En todos los casos, la altura de cornisa señalada se contará a partir de la rasante de la acera en el centro de la fachada.

## Artículo 38.- Voladizos

En las manzanas de tipo D, se permitirán voladizos en fachada en forma de balcón o terraza hasta un saliente máximo de 1 m. siempre que cumplan las prescripciones legales de separación de predios colindantes, debiendo estar a más de 3,5 mts. de altura sobre la rasante y separarse de las medianeras dejando libre un ángulo de 45° respecto a la fachada y nunca una separación menor de 60 cms.

En las calles de anchura menor a 8 mts. el saliente máximo será de 40 cms.

## Artículo 39.- Patios interiores

En los patios interiores se seguirá el criterio de que en los mismos se puede inscribir un círculo que tenga como mínimo un diámetro de 116 de la altura del patio y la superficie del patio expresada en m<sup>2</sup>., sea igual o mayor a la altura del mismo expresada en ml.. El diámetro mínimo será de 3 mts.

Se permitirá la construcción de patios mancomunados, previo acuerdo entre propietarios-colindantes, cumpliendo las dimensiones señaladas en el párrafo anterior.

## Artículo 40.- Elementos sobresalientes a cornisa



# Ayuntamiento de Siete Aguas

No se permitirán elementos sobresalientes a cornisa adosados a fachada ni a los patios interiores.

Podrán construirse a 3 mts. como mínimo de fachada y de los patios interiores: la caja de escalera, cuarto de máquinas, depósitos de agua, etc. pero en ningún caso habitaciones para vivienda, y siempre que aparezcan en una composición estética en conjunción con la fachada del edificio.

## Artículo 41.- Tipos de edificación - Retranqueos

En las manzanas tipo A y B las edificaciones serán de tipo unifamiliar, abierta y rodeada de jardín, debiendo observar un retranqueo mínimo de 4 mts. a fachada y 3 mts. a lindes laterales y traseros, no pudiendo ocupar la edificación más del 30% de la superficie de la parcela. Se permiten edificaciones pareadas y adosadas en línea.

En las de tipo C la edificación será abierta, pudiendo guardarse un retranqueo de tres metros a fachada, siendo obligatorio el retranqueo a lindes traseros de parcela. Se permitirá la edificación de viviendas pareadas agrupadas, adosadas dos a dos y en línea. La superficie máxima de ocupación de la parcela será del 40%.

En las manzanas de tipo D la edificación es de tipo multifamiliar con edificación en altura y entre medianeras, quedando grafiadas en los planos las alineaciones y no debiendo guardar ningún retranqueo.

## Artículo 42.- Edificación complementaria

- En las manzanas tipo A y B se permitirán construcciones auxiliares como paellers, garajes, instalaciones deportivas, etc.

- La altura máxima de estas construcciones será de tres metros y la ocupación máxima del 10% de la superficie de parcela (Esta proporción es independiente de la edificación principal).

- En ausencia de normativa específica que las regule, en los planes parciales, se permitirán construcciones auxiliares de las descritas en los párrafos anteriores.

## Artículo 43.- Obras de reforma

En edificación a línea o no fuera de ordenación, se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como las obras de fachada, distribución interior y estructura o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen siempre que se cumplan las condiciones de éstas normas para las obras de nueva planta.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responde a un Plan de Conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

## Artículo 43.bis. Vallado

Es obligatorio el vallado de las parcelas en las manzanas tipo A, B y C.

El cerramiento o vallado tendrá una altura máxima de tres metros, debiendo cumplir las siguientes características:

a).- Basamento macizo de fábrica hasta 1,00 m. de altura.

b).- Veja o tela metálica, celosía o seto, etc. hasta alcanzar con el basamento una altura mínima de dos metros y máxima de tres.

En las manzanas tipo D el vallado a la calle será obligatorio, y tendrá 2,00 m. de altura, debiendo ser macizo de fábrica, mientras que en las paredes lindantes podrá ser similar al vallado de los otros tipos de manzana, aunque preferiblemente será del mismo tipo que a fachada a calle.

## CAPÍTULO III. USOS

### Artículo 44.- Usos

Se permitirán los siguientes usos:

Viviendas, comercios y artesanía en todas las calles, edificios públicos; despachos y



# Ayuntamiento de Siete Aguas

oficinas en calles de anchura igual o superior a 6 metros.

Garajes y locales para espectáculos públicos en calles de anchura igual o superior a 8 metros.

Talleres en calles de anchura igual o superior a 8 metros siempre que la potencia de los motores no exceda de 5 H.P. si se trata de instalaciones en planta baja de viviendas y sí hubiera patio de manzana, podrán instalarse motores eléctricos con una potencia total máxima de 15 H.P., sin rebasar nunca la potencia permitida de 5 H.P. en planta baja de viviendas.

Quedan prohibidas las industrias.

## Artículo 44.- bis

El presente artículo se redacta para regular los usos y las condiciones de la edificación en el suelo urbano en la carretera venta quemada a la contienda junto al grupo de Las Marías, sustituyendo el suelo no urbanizable protegido zona de huerta con una superficie aproximada de 2.700 m<sup>2</sup>, pasando a denominarse suelo urbano destinado a aparcamiento de vehículos pesados que será de propiedad municipal.

El uso será única y exclusivamente el de aparcamiento de vehículos en superficie, sin posibilidad de llevar a cabo ninguna construcción, salvo la de caseta de control e instalaciones que tendrá carácter aislado, de una altura, tratamiento exterior acorde con las edificaciones de la población, de superficie construida máxima 25 m<sup>2</sup>. ubicada a una distancia mínima de 13,00 m. del eje de la vía, de modo que la línea de parcela respete la de las manzanas colindantes.

## CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS Y SANITARIAS

### Artículo 45.- Condiciones higiénicas

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana, en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, Resolución de 20 de mayo de 1999, del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, referida a la aplicación de las normas de habitabilidad y diseño HD-91 en garajes, o las normas vigentes en la materia.

### Artículo 46.- Condiciones estéticas

Las construcciones tanto en aspecto como en calidad, deberán guardar en cuanto a utilización de materiales, aquellos que sean acordes con el conjunto de la zona. La composición es libre.

Se evitará al máximo las medianerías vistas, por edificaciones de distinta altura, debiendo estar tratadas con la calidad de fachada, aquellas medianerías que deban quedar vistas.

## CAPÍTULO V. CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

### Artículo 46 bis.

En virtud de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, se incorporó a estas Normas Subsidiarias como un documento más que forma parte de las mismas, el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Siete Aguas redactado por el arquitecto D. Agustín Ferrer Ferrer, por encargo conjunto de la Diputación de Valencia y del Ayuntamiento de Siete Aguas en junio de 1986.

Este Catálogo, establece tres niveles de protecciones según el interés arquitectónico del edificio. Estas protecciones son:

Protección Total PT

Protección Parcial PP

Protección Ambiental PA

Las obras y el tipo de intervención que se puede realizar en cada uno de estos niveles de protección, se especifican en el Documento 7 del referido Catálogo.



# Ayuntamiento de Siete Aguas

## LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

| Ficha nº                               | Denominación/Emplazamiento                                 | Categoría de Protección |
|--|--|-------------------------|
| <b>A.</b>                              |  |                         |
| <b>CASCO URBANO. EDIFICACIÓN</b>       |  |                         |
| 1                                      | Edificio de viviendas C/ Arrabal, 1                        | P.P.                    |
| 2                                      | Edificio de viviendas C/ Arrabal 6 y 8                     | P.A.                    |
| 3                                      | Edificio de viviendas C/ Arrabal, 11                       | P.P.                    |
| 4                                      | Edificio de viviendas C/ Arrabal, 13                       | P.P.                    |
| 5                                      | Edificio de viviendas C/ Arrabal, 14                       | P.A.                    |
| 6                                      | Edificio de viviendas CI Arrabal, 21                       | P.A.                    |
| 7                                      | Edificio de viviendas C/ Arrabal 27, 29 y 31               | P.A.                    |
| 8                                      | Cooperativa vinícola C/ Arrabal, 30                        | P.A.                    |
| 9                                      | Edificio de viviendas CI Arrabal, 32                       | P.A.                    |
| 10                                     | Edificio de viviendas C/ Arrabal, 34                       | P.A.                    |
| 11                                     | Edificio de viviendas C/ Arrabal, 87                       | P.A.                    |
| 12                                     | Edificio de viviendas P/ Constitución 1 y 2                | P.P.                    |
| 13                                     | Edificio de viviendas PI Constitución, 3                   | P.P.                    |
| 14                                     | Edificio de viviendas PI Constitución, 7                   | P.P.                    |
| 15                                     | Edificio de viviendas PI Constitución, 15                  | P.P.                    |
| 16                                     | Edificio de viviendas CI Miguel Crespo 1, 3 y 5            | P.A.                    |
| 17                                     | Edificio de viviendas C/ Miguel Crespo, 8                  | P.P.                    |
| 18                                     | Edificio de viviendas CI Miguel Crespo, 11                 | P.A.                    |
| 19                                     | Edificio de viviendas C/ Miguel Crespo, 43                 | P.A.                    |
| 20                                     | Edificio de viviendas C/ Iglesia, 16                       | P.A.                    |
| 21                                     | Edificio de viviendas CI Iglesia, 33                       | P.A.                    |
| 22                                     | Edificio de vivienda unifamiliar Avda. País Valenciano, 5  | P.T.                    |
| 23                                     | Edificio de vivienda unifamiliar Avda. País Valenciano, 7  | P.T.                    |
| 24                                     | Edificio de vivienda unifamiliar Avda. País Valenciano, 24 | P.T.                    |
| 25                                     | Iglesia de San Juan Bautista Pl. Constitución              | P.T.                    |
| <b>B.</b>                              |  |                         |
| <b>CASCO URBANO. ELEMENTOS URBANOS</b> |  |                         |
| 26                                     | Cruz Pairal Carretera a Valencia                           | P.T.                    |
| 27                                     | Glorieta C/ Dr. Arévalo, s/n                               | P.P.                    |
| 28                                     | Estanque Avda. País Valenciano s/n                         | P.A.                    |
| 29                                     | Fuente de los Siete Caños. Avda. País Valenciano s/n       | P.T.                    |
| 30                                     | Pasaje de la Parra C/ de la Parra, trav. C/ Miguel Crespo  | P.A.                    |
| 31                                     | Pasaje de la Jordana C/ de la Jordana                      | P.A.                    |
| 32                                     | Pasaje de El Molinillo N.E. c. antiguo Paralelo C/ Iglesia | P.A.                    |
| <b>C.</b>                              |  |                         |
| <b>EDIFICACIÓN DISPERSA</b>            |  |                         |
| 33                                     | Molino, Rambla del Papán                                   | P.T.                    |
| 34                                     | Masía Pda/ Los Altajuelos                                  | P.T.                    |
| 35                                     | Albergue juvenil. Caserío de "El Reatillo"                 | P.P.                    |
| 36                                     | Restaurante Venta L'Horne C.N. Madrid-Valencia             | P.T.                    |
| 37                                     | Vivienda unifamiliar aislada C° de Parapelo (La Tejería)   | P.T.                    |
| 38                                     | Edificio de Viviendas "Venta Quemada" Venta Quemada        | P.T.                    |
| 39                                     | Masía - Casa "La Vallesa" Paraje de la Vallesa             | P.A.                    |
| 40                                     | Masía "El Campillo" C° a las Moratillas                    | P.P.                    |



# Ayuntamiento de Siete Aguas

|    |   |      |
|----|---|------|
| 41 | Masía Antigua Carretera general, Km. 300          | P.T. |
| 42 | Ermita de San Blas Subida a las Eras              | P.T. |
| 43 | Antiguo Puente de Acceso antigua Ctra. a Valencia | P.T. |
| 44 | Masía - Molino de Valterra, Rambla del Papán      | P.T. |

D.

## FUENTES Y PARAJES

|    |  |      |
|----|--|------|
| 45 | <i>Fuentes de la Cota y de le Roca Desv. del C° de Gestalgar</i> | P.T. |
| 46 | Fuente de la Vallesa. Paraje de la Vallesa                       | P.T. |
| 47 | Fuente de la Umbría. Ctra. a las Mortatillas                     | P.T. |
| 48 | Fuente de "El Retiro" Ctra. acceso a Siete Aguas                 | P.T. |
| 49 | Fuente de "La Tejería"   | P.T. |
| 50 | Venta de "La Contienda" Límite término con Requena               | P.T. |

E.

## CONJUNTOS

|               |  |
|---------------|--|
| Conjunto nº 1 | Iglesia C/ Miguel Crespo, C/ Iglesia, P/ Iglesia   |
| Conjunto nº 2 | Las Eras – Las Eras                                |
| Conjunto nº 3 | C/ Arrabal Manzana C/ Arrabal y C/ Ricardo Serrano |

## TITULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO INDUSTRIAL DE INDUSTRIAS NO CONTAMINANTES

### CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 47.- Parcela mínima

La parcela mínima en este suelo industrias será de 400 m2. y 10 metros de fachada.

#### Artículo 48.- Altura máxima

La altura máxima de la edificación permitida será de 12,50 metros siempre y cuando la edificación tenga retranqueos frontal, laterales y trasero. En el caso de que la edificación solo tenga retranqueo trasero vera disminuida su altura máxima hasta 9,50 metros.

La altura máxima de la edificación permitida será de 12,50 metros siempre y cuando la edificación tenga retranqueos frontal, laterales y trasero. En el caso de que la edificación no tenga ningún retranqueo vera disminuida su altura máxima hasta 9,50 metros.

#### Artículo 49.- Retranqueos

Se procurará guardar un retranqueo trasero de un tercio de la altura de la edificación con un mínimo de tres metros.

Respecto a los lindes laterales se procurará guardar un retranqueo de un tercio de la altura con un mínimo de tres metros, y respecto a la fachada se procurara guardar un retranqueo frontal de cuatro metros.

#### Artículo 50.- Tipos de edificación

Se distinguen tres tipos de edificación:

- A) Naves industriales o de almacén.
- B) Bloques de oficinas, representativos o de exposición.
- C) Construcciones accesorias como\_ depósitos, elevados, refrigeración, viviendas en las condiciones que se especificarán en el Capítulo siguiente etc.

#### Artículo 51.- Vallado

Es obligatorio el vallado de las parcelas.

El cerramiento o vallado tendrá una altura máxima de tres metros, debiendo cumplir las



# Ayuntamiento de Siete Aguas

siguientes características:

Basamento macizo de fábrica hasta 1 metro de altura.

Verja o tela metálica, celosía o seto, etc., hasta alcanzar con el basamento una altura mínima de dos metros y máxima de tres.

Puertas practicables diáfanos de acceso con un mínimo de dos metros de altura.

Artículo 52.- Condiciones estéticas

Tanto los muros y fachadas como las paredes de las cercas o vallas, deberán ofrecer el aspecto y calidad de obra terminada. Se prohíben las estridencias de forma o colorido, debiendo guardar la armonía del conjunto.

La composición de la edificación es libre.

Los rótulos de identificación que se coloquen deberán ser realizados con materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

## CAPÍTULO II. USOS

Artículo 53.- Usos permitidos

Dada la proximidad de este sector industrial al suelo urbano residencial, queda terminantemente prohibida la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas, que superen el índice BAJO, según Decreto 5411990, de 26 de marzo, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo primero de la Ley 311989, de 2 de mayo, sobre actividades calificadas.

En cuanto a las calificadas como molestas, se autorizarán en cualquiera de sus niveles, siempre que quede debidamente justificada y garantizada la salubridad y no contaminación. Debiéndose justificar todos estos extremos mediante los correspondientes informes técnicos, garantizándose su cumplimiento por la propiedad previamente al otorgamiento de licencia.

Se permiten las actividades de almacenaje y todas aquellas declaradas inocuas como manipulación y envasado de productos hortofrutícolas, montajes, mecánicos, etc.

Se permiten asimismo: comercios y oficinas, así como bares y cafeterías y similares, potenciando la ubicación de actividades como pubs, discotecas, etc. en la zona para evitar molestias a los vecinos del resto de la población dentro del suelo residencial. Quedan prohibidas las viviendas excepto las destinadas a guardas o encargados que figuren como tales en la plantilla de la empresa. No permitiéndose más de una vivienda por parcela, con un máximo de 150 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO III. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y SANITARIAS

Artículo 54.- Condiciones higiénicas y sanitarias

Además de lo preceptuado en estas Normas, deberán observarse las normas y prescripciones contenidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo, con las modificaciones operadas por los RR.DD. 1215/1997 y 2177/2004, y demás disposiciones aplicables.

## TÍTULO VI.- NORMAS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO DE TIPOLOGÍA CIUDAD-JARDÍN

Artículo 55.- Normativa aplicable

En el suelo urbano de las urbanizaciones tipo ciudad, se distinguen dos sectores claramente diferenciados que corresponden a las dos urbanizaciones con Plan ya aprobado. En cada una de ellas regirá su correspondiente Plan Parcial y solo en lo no previsto en los mismos y como derecho supletorio se aplicarán las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 56.- Excepción fachada mínima

En el solar situado en el interior de la manzana delimitada por las calles José Zahonero,



# Ayuntamiento de Siete Aguas

José Serrano y Doctor Arturo Arévalo, se considerará que cumple con la condición de parcela mínima, dado su especial configuración con una calle de acceso de 6 metros de ancho, aunque no cumpla con la condición de tener 15 metros mínimos de fachada.

Las demás condiciones urbanísticas de este solar serán las demás de las manzanas del tipo A donde esta enclavado dicho solar.