

CERTIFICO: Que la presente copia  
reunida Man y foliente con  
el original al que remito.

El Secretario.



AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA



29/04/2010



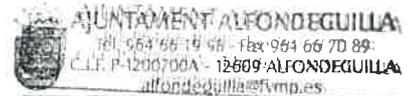
## MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALFONDEGUILLA

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALFONDEGUILLA

ARQUITECTO: JAIRO M. PAULO MAIRELES / DIS ART, SLP



FEBRERO 2010



Data 30 ABR 2010

ENTRADA N.º 297

AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO.  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondeguilla@fvmp.es

**CTAC**

29-04-2010  
2010/1069-1

**VISAT**

Arquitectes signants:  
Paulo Maireles, Jairo Manuel



AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

... original al que remito.  
El Secretario

5 MAYO 2019

## ÍNDICE

1. AGENTES
2. MEMORIA INFORMATIVA
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
4. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN
5. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
6. MODIFICACIÓN
7. TRAMITACIÓN
8. ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO.  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondegulla@fvmp.es

**CTAC**

**VISAT**

Arquitectes signants:  
Paulo Maires, Jairo Manuel

29-04-2019  
2019/1069-1

3PG



ALFONDEGUILLA (1) permite copiar  
reproducir y distribuir con  
original al que refiere.  
El Secretario

**AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA**

## 1. AGENTES

El presente encargo consisten en la **MODIFICACION NUMERO 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALFONDEGUILLA.**

Dicha encarga la realiza el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALFONDEGUILLA.**

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

El documento de planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión celebrada el 26 de Julio de 1988.

Con posterioridad a esta aprobación no se han redactado Modificaciones Puntuales a las citadas Normas Subsidiarias.

## 3. AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 NNSS

La modificación que se pretende afecta a los siguientes artículos de las referidas **NORMAS SUBSIDIARIAS:**

- ARTICULO 65.- ALTURAS Y RASANTES (RESIDENCIAL)
- ARTICULO 67.- SALIENTES Y VUELOS (RESIDENCIAL)
- ARTICULO 68.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE (RESIDENCIAL)
- ARTICULO 70.- CUBIERTAS (RESIDENCIAL)
- ARTICULO 71.- FACHADAS PRINCIPALES (RESIDENCIAL)

## 4. PROPUESTA DE MODIFICACION

Las **NORMAS SUBSIDIARIAS**, en cada uno de estos artículos establece:

**Art. 65.- Alturas y rasantes. (Residencial)**

*A los efectos de **altura de edificación**, ésta viene determinada en el plano de alineaciones y alturas, entendiéndose la altura grafiada como máxima, siendo la mínima una planta menos de las permitidas.*

**AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA**

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO.**  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondeguilla@fvmp.es

**CTAC**

29-04-2010  
2010/1069-1

**VISAT**

Arquitectes signants:  
**Paulo Maireles, Jairo Manuel**



AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

LIBRETTI. Que la presente copia coincide bien y fielmente con el original al que remite.  
El Secretario

*La altura de cornisa máxima se fija en 13 m. para 4 plantas, de 10 m. para 3 plantas y 7 m. para 2 plantas.*

6 MAYO 2019

*La altura máxima o luz de las plantas bajas será de 4,00 m. y de las plantas de piso de 3,00 m.*

*La altura mínima o luz de las plantas bajas será de 2,50 m. y la de la planta de piso de 2,50 m. No será de aplicación la altura mínima de 2,50 m. a las plantas de piso destinadas a cambra-almacenes.*

*La altura se fijará en relación con el plano de alineaciones y alturas, por un plano horizontal contado desde el bordillo de la acera en el centro de la fachada de cada edificio hasta la cara inferior del forjado del último piso. Sobre éste plano queda prohibido toda clase de edificaciones tanto en línea de fachada como en toda la superficie del solar, con las siguientes excepciones:*

*a) Escaleras: El espacio necesario para cubrir el último tramo de la escalera, si se accede por ella a la cubierta. Comprenderá ésta únicamente los tramos de escalera y los descansillos indispensables. Su altura máxima será de 2,20 m. útiles, contados desde el plano general.*

*La cubierta de ésta caja de escalera será inclinada con una pendiente máxima de 40%.*

*b) Trasteros: Se permitirá la construcción de cuartos trasteros siempre que se cumplan las condiciones siguientes:*

*- Que estén adosados a la caja de escalera haciendo una unidad con ella en altura, cubierta y tratamiento exterior.*

*- Superficie máxima por cuarto trastero: 6 metros cuadrados.*

*- Retranqueado de línea de fachada la distancia mínima de 3 metros.*

*- Número de trasteros: uno por vivienda.*

*- La superficie formada por la caja de escalera y los trasteros no debe sobrepasar el 25% de la superficie total de la cubierta.*

*Cuando toda la cubierta del edificio sea inclinada se permitirá el aprovechamiento de un volumen interior bajo el plano inclinado de la misma, a partir de 1,50 m. de altura, siempre que la inclinación de dicha cubierta no supere el 40% de la pendiente, con lo cual pretendemos estimular la construcción de éste tipo de cubiertas, que es el característico de la zona.*

*A tal efecto se permiten los quiebras en cubierta a una distancia mínima de 3 m. a partir de la fachada así como la construcción de las ventanas abuhardilladas o terrazas en quiebro de cubierta.*

#### MODIFICACION PROPUESTA:

*"En virtud del artículo 37 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en el que se regula la ordenación pormenorizada, se proceda por parte de los Servicios Técnicos, al estudio y redacción de una modificación puntual pormenorizada de las Normas Subsidiarias, en referencia al ARTICULO 65, se establece:*

AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO.  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondegulla@fvmp.es

CTAC

VISAT

Arquitectes signants:  
Paulo Mairicles, Jairo Manuel

29-04-2010  
2010/1069-1

IPQ



Con la presente copia coincide bien y fielmente con el original al que remite.  
El Secretario

## AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

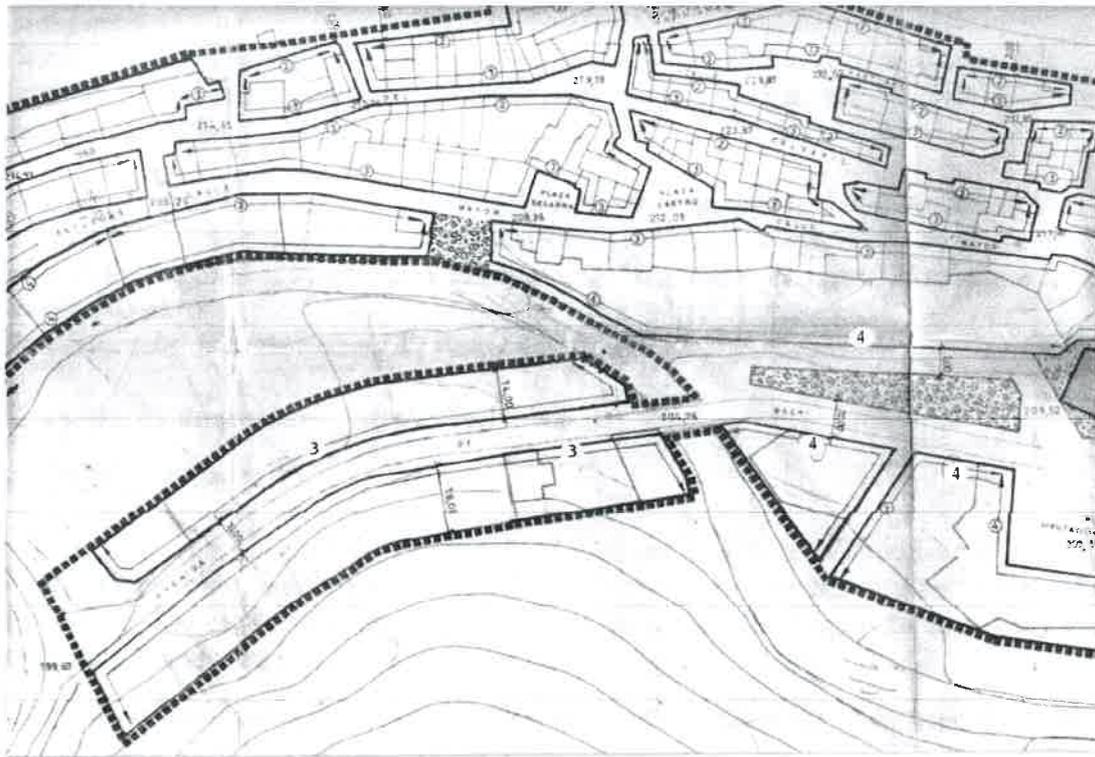
6 MAYO 2010

SI LA CUBIERTA DEL EDIFICIO ES INCLINADA, SE PERMITIRA EL APROVECHAMIENTO DE ESTE ESPACIO BAJO CUBIERTA, SIEMPRE VINCULADO AL ESPACIO INMEDIATAMENTE INFERIOR. LA CUBIERTA TENDRA UNA INCLINACION CON UNA PENDIENTE QUE ESTE COMPRENDIDA ENTRE EL 25% Y EL 40%. LA ALTURA MAXIMA DE CUMBREERA SERA DE 4.00 M CONTADOS DESDE LA CARA INFERIOR DEL ULTIMO FORJADO.

LA ALTURA MÁXIMA REGULADORA NO SE MODIFICA RESPECTO A LAS ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. SE PERMITE QUIEBRO EN CUBIERTA PARA APERTURAS VERTICALES DE ILUMINACION Y VENTILACION DE ESTE ESPACIO BAJO CUBIERTA. ESTOS QUIEBROS ESTARAN RETIRADOS HACIA EL INTERIOR DE LA PARCELA DE LINEA DE FACHADA LA MISMA LONGITUD DE VUELO QUE SE PERMITA EN LA ZONA CONCRETA. ESTE ESPACIO DE RETIRO Y EL CORRESPONDIENTE VUELO, SI EXISTIESE ESTE, SE CUBRIRA CON TEJA Y LLEVARA, OBLIGATORIAMENTE, LA MISMA PENDIENTE QUE EL RESTO DE CUBIERTA.

CON LA MODIFICACION DE ESTE ARTICULO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SE PRETENDE INCENTIVAR A LA CONSTRUCCION DE ESTOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA MUY NECESITADOS Y UTILES EN MUNICIPIOS DE CLIMAS RADICALES DEL INTERIOR.

PLANO DE ALINEACIONES Y ALTURAS PERMITIDAS (ZONA AVD. BETXI):



### Art. 67.- Salientes y vuelos. (Residencial)

*En los voladizos en fachadas se distinguen dos elementos el balcón y el mirador cerrado. En cada caso tendrán las siguientes características:*

#### **A). Balcones.**

*Su vuelo vendrá fijado en relación al ancho de la calle por la expresión:*

AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO.  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondeguilla@fvmp.es

<b>CTAC</b>	29-04-2010
	2010/1069-1
<b>VISAT</b>	
Arquitectes signants: Paulo Maireles, Julio Manuel	
	1P-3



AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

Nota: Que la presente copia coincide bien y fielmente con el original al que remite.

El Secretario

6 MAYO 2019

*Vuelo = ancho de calle / 10 x 70 cm.*

*El vuelo máximo en toda la población será de 70 cm. como máximo.*

*La separación mínima entre bandejas de distintos balcones como de éstas a las medianeras será de 60 cm.*

#### **B). Miradores.**

*Sólo se permitirán en las calles que a continuación se expresan: Av. Bechí, Plaza Diputación, c/ Herrero Tejedor, c/ Escuelas, c/ Polideportivo y Carretera C-225.*

*vale decir*

*Y podrán cubrirse y cerrarse hasta un máximo de 30% de la superficie total edificada de la fachada.*

*La separación mínima entre miradores de éstas con las medianeras será de 60 cm. como mínimo.*

*Su vuelo vendrá fijado por la ordenanza de balcones.*

*No se permitirán voladizos a menos de 3,50 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.*

*Para los vuelos de cubierta y tejado se permitirá que sea como máximo igual al que corresponde según la aplicación de la Ordenanza para balcones y miradores. Pudiéndose ocupar todo el ancho de fachada. Rematado con canalón.*

*Para salientes en planta baja en la composición de las portadas de ingreso a las fincas, siempre que se construya con materiales nobles, el Ayuntamiento podrá permitir la invasión de la vía pública con elementos salientes. Estos salientes máximos que se permitirán serán de 5% del ancho de las aceras sin rebasar un máximo de 15 cm.*

*Para las portadas de establecimiento el saliente máximo será de 3%.*

*Se prohíben las marquesinas en todo el casco de la población.*

#### **MODIFICACION PROPUESTA:**

*" En virtud del artículo 37 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en el que se regula la ordenación pormenorizada, se proceda por parte de los Servicios Técnicos, al estudio y redacción de una modificación puntual pormenorizada de las Normas Subsidiarias, en referencia al ARTICULO 67, se establece:*

**EL VUELO MAXIMO PERMITIDO EN TODA LA POBLACION SERA DE 80 CM DESDE LINEA DE FACHADA SALVO EN LAS ZONAS DONDE ESTE PROHIBIDO LA EJECUCION DE SALIENTES Y VUELOS.**

**SE PERMITIRA LA EJECUCION DE MIRADORES EN LAS CITADAS CALLES Y SE AÑADIRA LA CALLE ARQUET QUE APARECE TRAS LA EJECUCION DEL PARQUE SITO EN LA AVD. BECHI Y ES PARALELA A ESTA AVENIDA CITADA.**

**Art. 68.- Profundidad edificable. (Residencial)**

*No se limita la profundidad edificable, pudiendo los solares edificarse al 100% de su superficie.*

#### **MODIFICACION PROPUESTA:**

AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO.  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondeguilla@fvmp.es





## AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

*"En virtud del artículo 37 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en el que se regula la ordenación pormenorizada, se proceda por parte de los Servicios Técnicos, al estudio y redacción de una modificación puntual pormenorizada de las Normas Subsidiarias, en referencia al ARTICULO 68, se establece:*

6 MAYO 2010

SE PERMITE LA EDIFICACION AL 100% DE PROFUNDIDAD SEGÚN SE ESTABLECE EN LOS PLANOS DE ALINEACIONES Y RASANTES DE LAS NNSS. EN ESTE PUNTO SE PRETENDE DEFINIR LAS ACTUACIONES PERMITIDAS EN LA AVENIDA BECHI. DADA LA DIFERENCIA DE NIVEL EXISTENTE ENTRE LA RASANTE DE LA ACERA Y LOS SOLARES EXISTENTES, LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN ESTA ZONA "OBLIGA" A LA CONSTRUCCION DE UNA PLANTA EN SÓTANO. DADO QUE ESTAS PARCELAS TIENEN UNA GRAN PROFUNDIDAD Y EL PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES ESTABLECE COMO PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN ESTA ZONA DE 14.00 ML Y EXISTE ESTA DIFERENCIA DE COTA ENTRE LA RASANTE DE LA ACERA Y EL RESTO DE PARCELA QUE LLEVA A LA CONSTRUCCION DE ESTA PLANTA BAJO RASANTE, SE PRETENDE ESTABLECER UNA LINEA A SEGUIR COMUN PARA TODAS ELLAS, A SABER:

- SE MANTIENE LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN 14.00 ML EN USO RESIDENCIAL DESDE LA RASANTE DE LA ACERA HASTA LA ALTURA MAXIMA REGULADORA EN LA ZONA.
- SE PERMITE LA CONSTRUCCION DE PLANTA SOTANO HASTA UNA PROFUNDIDAD DE 16.00 M DESDE LINEA DE FACHADA.
- SE PERMITE QUE EL ESPACIO SUPERIOR DE LA PLANTA SOTANO SEA TERRAZA PISABLE CON LA CORRESPONDIENTE ESCALERA PARA SALVAR EL DESNIVEL HASTA COTA DE TERRENO.

### Art. 70.- Cubiertas. (Residencial)

*Será preceptivo el tejado árabe, con una inclinación entre el 25 y el 40% cubriendo como mínimo el 40% de la superficie edificada.*

*Es obligatorio que los primeros 3 metros medidos perpendicularmente a los paramentos de fachada se cubran con teja.*

### MODIFICACION PROPUESTA:

*"En virtud del artículo 37 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en el que se regula la ordenación pormenorizada, se proceda por parte de los Servicios Técnicos, al estudio y redacción de una modificación puntual pormenorizada de las Normas Subsidiarias, en referencia al ARTICULO 70, se establece:*

SE ACONSEJA COLOCACION DE TEJA ARABE CON UNA INCLINACION COMPREDIDA ENTRE EL 25% Y EL 40%. SE PERMITIRA OTRO TIPO DE CUBRICION DE TEJA (TEJA MIXTA, TEJA PLANA, ...) CON LA CORRESPONDIENTE JUSTIFICACION RESPECTO A SU ENTORNO CERCANO.

SERA OBLIGADA LA CUBRICION MEDIANTE TEJA EL VUELO CORRESPONDIENTE MAS LA MISMA DISTANCIA DE VUELO CONTADA HACIA EL INTERIOR DE LA PARCELA.

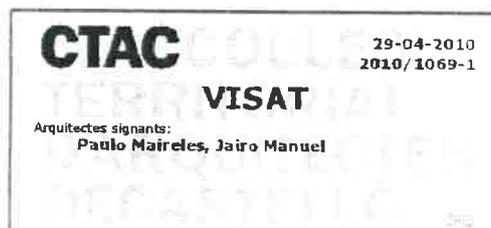
### Art. 71.- Fachadas principales. (Residencial)

*El color y la textura deberán acomodarse al entorno.*

## AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO.  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondeguilla@fvmp.es





AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

VERIFICADO: Que la presente copia coincide bien y fielmente con la original a que remite.  
El Secretario

8 MAYO 2010

*Se prohíbe la imitación de materiales.*

*Se recomienda el revoco y el empleo de acabados claros.*

*Se prohíben los muros cortina.*

*No se permiten más retranqueos que los que vienen marcados en los planos de ordenación.*

*Se recomiendan las carpinterías y cerrajerías de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado de color oscuro.*

*Excepcionalmente se admitirán otras, siempre que armonicen con el entorno.*

**MODIFICACION PROPUESTA:**

*"En virtud del artículo 37 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en el que se regula la ordenación pormenorizada, se proceda por parte de los Servicios Técnicos, al estudio y redacción de una modificación puntual pormenorizada de las Normas Subsidiarias, en referencia al ARTICULO 71, se establece:*

LOS ACABADOS DE LAS CONSTRUCCIONES SE ACOMODARAN AL ENTORNO MAS PROXIMO Y CUALQUIER OTRA ACTUACION REQUERIRA JUSTIFICACION DEL TECNICO FIRMANTE RESPECTO A SU INTEGRACION O BUSCA DE CONTRASTES.

**5. JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION Nº1 DE LAS NNSS**

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

Opera únicamente sobre elementos propios de la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

La totalidad de la MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 se justifica ante la necesidad de la población de regirse por un planeamiento más actual, ya que la aprobación de estas NORMAS SUBSIDIARIAS fecha de 26 de julio de 1988, así como para poner un cierto "orden" a la practica totalidad de las edificaciones ya consolidadas en la población.

**6. MODIFICACION**

AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO.  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondegulla@fvmp.es

**CTAC** 29-04-2010  
**VISAT** 2010/1069-1

Arquitectes signants:  
**Paulo Maireles, Jairo Manuel**



CERTIFICO: Que la presente copia coincide bien y fielmente con el original al que remito.  
El Secretario

AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

Se establece en el capítulo 3 de la presente modificación puntual nº I, los parámetros establecidos para cada uno de los artículos que se pretende "actualizar"

16 MAYO 2019

## 7. TRAMITACION

En cuanto a la tramitación, nos remitimos a la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y al Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística en desarrollo de la citada ley.

Como se citaba en virtud del artículo 37 de la Ley Urbanística Valenciana, esta es una **modificación** de un parámetro de la **ordenación pormenorizada**. Y se tramita al amparo de lo dispuesto en los artículos 94 y concordantes de la Ley Urbanística Valenciana.

Atendiendo al artículo 223.5 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se tramitará conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales. Requiriendo, según el artículo 83.2.a) de la LUV, la *exposición pública por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.*

Durante este plazo, el proyecto diligenciado deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento afectado por el cambio de ordenación.

## 8. ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACION DEFINITIVA

Por tratarse de una modificación de las NORMAS SUBSIDIARIAS referida únicamente a elementos de ordenación pormenorizada, el órgano competente para la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Alfondeguilla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 223.5 del citado R.O.G.T.U., si bien dicho acuerdo

debe adoptarse por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación a tenor de lo dispuesto en la ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO.  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondeguilla@fvmp.es





...ALFONDEGUILLA. Este se presenta duplicado y coincide bien y fielmente con el original al que remite.

El Secretario

**AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA**

Con posterioridad a la aprobación definitiva deberá darse traslado de una copia del expediente a la Conselleria de Territorio y Vivienda para su conocimiento y efectos, siendo suficiente la publicación en el DOGV del acuerdo de aprobación definitiva al no comportar alteración de norma urbanística alguna.

7 6 MAYO 2010

EN ALFONDEGUILLA, A 01 DE FEBRERO DE 2010.

EL TECNICO MUNICIPAL

JAIRO PAULO MAIRELES

**AJUNTAMENT ALFONDEGUILLA**

DEPARTAMENTO DE URBANISMO.  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO, 4 - 12609 - ALFONDEGUILLA  
TEL. 964 66 19 98 - FAX. 964 66 70 89

alfondegulla@fvmp.es

**CTAC** COL·LEGI TERRITORIAL D'ARQUITECTES DE CASTELLO

29-04-2010  
2010/1069-1

**VISAT**

Arquitectes signants:  
**Paulo Maireles, Jairo Manuel**

JPC