

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. Nº 3)

**NORMAS URBANISTICAS SINARCAS**  
**(TEXTO REFUNDIDO)**

Incluye Modificación Puntual nº 2 aprobada el 15/11/05  
Incluye Mod. Puntual nº 3 aprobada por Comisión Territorial Urbanismo de  
23/07/12 y publicada en el BOP provincia de Valencia nº 234 de 01/10/12.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

**INDICE**

Art.		Página
	<b>TÍTULO I. PRELIMINAR</b>	<b>3</b>
1°	Fin y ámbito de aplicación.	3
2°	Obligatoriedad y vigencia	3
3°	Información	3
4°	Normas complementarias	3
5°	Desarrollo	3
	<b>TÍTULO II. TIPOS Y USOS DEL SUELO</b>	<b>3</b>
6°	Tipos de Suelo	3
7°	Usos de Suelo	3
	<b>TÍTULO III. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA. USOS Y VOLUMENES</b>	<b>4</b>
	<b>Capítulo I. Residencial entre medianeras</b>	<b>4</b>
8°	Usos permitidos	4
9°	Obras permitidas	4
10°	Solar edificable	4
11°	Alturas	5
12°	Modificaciones de volumen	5
13°	Cubiertas	5
14°	Salientes y vuelos	6
15°	Patios y profundidad edificable	6
16°	Condiciones higiénicas de las viviendas	7
17°	Trasteros	7
18°	Redes de desagüe	7
19°	Humos y olores	7
20°	Calderas	7
21°	Escaleras	7
22°	Palomares	8
23°	Condiciones higiénicas de los comercios	8
24°	Conclusión de las obras	8
	<b>Capítulo II. Casco Antiguo</b>	<b>9</b>
25°	Usos y obras permitidas	9
	<b>Capítulo III. Residencial Abierta Baja Densidad</b>	<b>10</b>
26°	Usos permitidos	10
27°	Condiciones particulares	10
	<b>Capítulo IV. Almacenes y Servicios</b>	<b>10</b>
28°	Usos permitidos	10
29°	Condiciones particulares	11
	<b>Capítulo V. Industrial Ganadero</b>	<b>11</b>
30°	Usos permitidos	11
31°	Condiciones particulares	11
32°	Condiciones higiénicas	11
	<b>Capítulo VI. Áreas de Uso Público</b>	<b>12</b>
33°	Parque Público	12
34°	Zonas Verdes	12
35°	Área Educativa	12
36°	Área Deportiva	12
	<b>Capítulo VII. Suelo No Urbanizable Común y Protegido.</b>	<b>13</b>
37°	Suelo No Urbanizable Común: Aptitud Agrícola	13
37° bis	Suelo No Urbanizable Común: Aptitud Ganadera	14
38°	Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.	14
39°	Suelo No Urbanizable Protección Natural Paisajística	14
40°	Carreteras y Caminos	15
41°	Servidumbre de paso a energía eléctrica	16
42°	Vías pecuarias	16
43°	Cauces Públicos y Embalses	16
44°	Medio Ambiente	16
	<b>TÍTULO IV. GESTIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>17</b>
44°	Actuaciones en Suelo Urbano	17
45°	Actuaciones en Suelo No Urbanizable	17

## **TITULO I.- PRELIMINAR.**

### **Art. 1º. FIN DEL AMBITO DE APLICACION.**

El fin de estas normas es regular las edificaciones, construcciones y actuaciones que en materia urbanística se realicen dentro del término municipal, al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbanística.

### **Art. 2º. OBLIGATORIEDAD Y VIGENCIA.**

Las Normas regirán y serán obligatorias desde el día siguiente al de la publicación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en el Boletín Oficial de la Provincia, prolongando su vigencia hasta su revisión, o por la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Sinarcas.

### **Art. 3º. INFORMACION**

Los documentos integrantes de este proyecto serán publicados, quedando el Ayuntamiento a disposición de los interesados que podrán efectuar las consultas pertinentes de los mismos y obtener copia mediante el pago de los derechos a que hubiere lugar.

Igualmente los peticionarios de licencia o posibles interesados podrán solicitar mediante instancia en la alcaldía consulta previa con el objeto de resolver cualquier duda planteada en la interpretación de estas Normas.

### **Art. 4º. NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

Para lo no regulado en estas normas se declararán Normas Complementarias, las Normas subsidiarias y complementarias de Planeamiento de ámbito provincial de Valencia, aprobadas por orden ministerial de 24 de Mayo de 1.975 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

### **Art. 5º. DESARROLLO.**

Estas Normas se desarrollarán en el suelo Urbano por estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, y en las Áreas de protección si lo es por razones ecológicas lo será mediante Planes Especiales que determinarán con detalle la ordenación de estas zonas, siéndoles mientras tanto de aplicación lo dispuesto en las declaradas Normas Complementarias.

## **TITULO II. TIPOS Y USOS DE SUELO.**

### **Art. 6º. TIPOS DE SUELO.**

El territorio de este municipio se clasifica en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

#### 1.- Constituyen el Suelo Urbano:

- a) Los terrenos incluidos como tal en los planos que acompañan a estas Normas.
- b) Los que en ejecución de estas Normas, lleguen a disponer de los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro eléctrico.

#### 2. Constituyen el Suelo No Urbanizable:

- a) Los no incluidos en los dos apartados anteriores.
- b) Los que según estas Normas tienen una especial protección, están o no grafiados en los planos que acompañan estas Normas.

Constituyen núcleos de población a todos los efectos urbanísticos, la edificación residencial que se halle comprendida en alguno de los siguientes supuestos:

- a) La implantación de tipología de suelo urbano, tales como la vivienda entre medianeras resultantes de la construcción de casas en hilera apoyándose en un camino público o vial.
- b) Que entre dos viviendas exista una distancia inferior a 100 metros en línea recta desde los puntos más próximos.
- c) Que exista una densidad superior a 1 vivienda por cada 2 Ha.
- d) Que tomando como base un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquier edificación residencial queden en él inscritas 3 viviendas como máximo.

### **Art. 7. USOS DEL SUELO.**

En las presentes Normas se considerarán los siguientes usos referidos a actividades sobre suelo, con las condiciones y compatibilidades que se señalan a continuación:

- a) Residencial entre medianeras.
- b) Residencial abierta.
- c) Almacenes y Servicios.
- d) Industrial.
- e) Áreas de uso público.
- f) Áreas de protección.
- g) Equipamiento.

Los planos de este proyecto hacen referencia independientemente a los tipos y a los usos del suelo.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

**TITULO III. TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA. USOS Y VOLUMENES.**

**CAPITULO I.- RESIDENCIAL ENTREMEDIANERAS.**

**Art. 8°.- USOS PERMITIDOS**

El uso a que se destinará esta zona será predominantemente de vivienda permanente o no, permitiéndose la existencia de edificios y locales de enseñanza, religioso, cívicos, culturales, comerciales, de oficinas, deportivos y de esparcimiento y recreo.

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

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones.

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

	<u>De 8 a 22 horas</u>	<u>De 22 a 8 horas</u>
Viviendas	55	45
Comercios	60	50
Almacenes e Industrias	65	50

En el interior de locales de trabajo los niveles sonoros permitidos se regirán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos ni malos olores.

c) Potencia máxima instalada de 10 CV.

Esta tipología entre medianeras cuando están dentro del área de expansión podrán modificarse en manzanas completas y tratarse como residencial abierta sin superar las densidades y alturas máximas mediante estudio de detalle.

**Art. 9°.- OBRAS PERMITIDAS**

Las obras permitidas serán:

a) De reforma, conservación o reparación sin modificar alturas ni volúmenes no permitidos por estas Normas y que no queden afectadas como fuera de ordenación por estudio de detalle legalmente aprobado, y

b) Construcciones de nueva planta siempre que la parcela tenga la condición de solar, según la vigente Ley del Suelo, y que sus alturas, volumen y demás condiciones estén de acuerdo con la presente Norma.

Se entenderá por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

Por obras de reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

a) Ampliación de edificios existentes.

b) Reforma de la distribución o estructura de edificios existentes.

c) Construcción de miradores.

d) Reforma de huecos de fachada.

e) Mejora y pintura de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.

f) Portadas de establecimientos comerciales.

g) Obras de consolidación, apeo o demolición.

Por obras menores aquellas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores pueden variar la distribución ó decoración de un edificio.

Por conservación de fincas, las que tienden a conservar total o parcialmente la finca.

**Art. 10°.- SOLAR EDIFICABLE**

Será solar edificable el que reúna las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie en planta: 60 m<sup>2</sup>

- Longitud de fachada: 5 metros.

- Que se pueda inscribir un rectángulo de 4 x 9 mts. uno de cuyos lados coincida con la fachada.

En solares procedentes de derribo, que no tengan la longitud de fachada mínima, se podrán edificar viviendas, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la Norma HD/91.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

**Art. 11°.- ALTURAS**

A efectos de altura de edificación máxima se establecen los siguientes parámetros:

<b>N° de plantas</b>	<b>Altura Máxima</b>
2	7.00 m.
3	10.00 m.
4	13.00 m.

En la zona calificada como Residencial entre Medianeras, las alturas que se permitirán, que se señalan en el plano correspondiente, serán las siguientes:

a) Cuatro plantas, en la profundidad que se señala, para las manzanas recayentes a las siguientes calles:

<b>Fachada a calle</b>	<b>Profundidad</b>
Protectora	Toda
Nevera	Toda o 30 m.
Utiel: entre el cruce con Av. Virgen del Pilar (Cruz Roja) y la Av. Nevera.	Toda o 20m.

Nota: la medición de la profundidad se realizará en la alineación paralela a la calle de referencia.

b) Tres plantas en el resto de las calles.

En la zona señalada como Casco Antiguo, se permitirá un máximo de III alturas con las determinaciones señaladas en el art°. 25 de estas Normas.

La altura mínima o luz de las plantas bajas será de 3 mts. y en planta de piso 2,50. No será de aplicación la altura mínima de 2,50 en las plantas de piso destinadas a cambra-almacén.

La altura se fijará 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 cielo raso del último (edificio) piso.

Sobre ese plano queda prohibida toda clase de edificación, tanto en línea de fachada como en toda la superficie del solar, con las siguientes excepciones:

a) El espacio para la instalación de maquinaria de ascensor y montacargas.

b) El espacio necesario para cubrir el último tramo de la escalera si se accede por ella hasta el repetido plano de altura general. Comprenderá ésta únicamente los tramos de escalera y los descansillos indispensables. Su altura máxima será de 2,40 mts. útiles contando desde el plano general.

c) El espacio necesario para instalaciones de contadores eléctricos cuando así se exija, de forma que este espacio forme unidad con la caja de la escalera y cuarto de máquinas, o al menos uno de ellos.

El edificio recayente a dos calles de distinta categoría, formando esquina, chafalán o cubillo se podrá mantener la altura de la calle de mayor categoría, en una longitud de fachada igual al doble del ancho de la calle de menor categoría sin exceder los 20 mts. Estas distancias se medirán tomando como punto de referencia la esquina, el vértice interior del chafalán o el arranque del cubillo respectivamente.

En los encuentros con plazas, la altura de los edificios situados en dichas plazas será la que corresponda a la calle mayor categoría que a ella afluya, siempre que no sea superior al ancho menor de la plaza; si ocurre esto último se regirá la altura por el ancho de la plaza.

Para las casas recayentes a dos calles sin continuidad de fachada, la profundidad total del edificio desde una calle a la otra se dividirá en partes proporcionales a los anchos de las calles, teniendo cada una de estas partes la altura permitida a su calle correspondiente, siempre que no esté señalada en plano la profundidad edificable.

Cuando se trate de calles de lados no paralelos, la categoría se determinará por el promedio entre la máxima y la mínima anchura en cada manzana. La categoría resultante se aplicará a la totalidad de la manzana. Este promedio de obtención de la categoría de la calle al objeto de aplicarle la altura que corresponda a la edificación se realizará independientemente para cada manzana.

En las calles en declive, la altura de las casas se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 20 mts. de longitud. Si sobrepasa de esta dimensión se medirá desde los 10 mts., contados desde el punto más bajo permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

En los casos mixtos, si una casa tuviera dos o más fachadas con esquina o sin ellas que diesen a calle en declive o a calles de lados no paralelos el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

**Art.° 12°.- MODIFICACIONES DE VOLUMEN**

Para las manzanas pertenecientes a uno solo propietario que estén afectadas por dos ó más ordenaciones de volumen, se podrá proponer al Ayuntamiento una distribución de volúmenes de la manzana distinta de la prevista, siempre que la totalidad del volumen no sea superior al prescrito en estas Normas. En fachada no se podrán sobrepasar las alturas permitidas en la ordenación correspondiente a la calle a la que recaiga. La contabilización del volumen se realizará considerando la totalidad de la

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

superficie construida, deduciendo el 50% de voladizos y la totalidad de la edificación sobre altura de cornisa.

La modificación de la distribución de volumen se entenderá siempre sin perjuicio de tercero y subsistirá en el caso de la división de la propiedad, lo que constará en escritura pública y en el Registro de Obligaciones del Ayuntamiento, pero deberá ejercitarse dentro del periodo de vigencia de la correspondiente licencia de obras.

**Art. 13°.- CUBIERTAS**

Tanto la cubierta del tramo de escalera, como la de la maquinaria de ascensor y espacio de contadores, se cubrirán forzosamente con placa de grueso indispensable y se revestirán al exterior con los mismos materiales, calidad y criterio arquitectónico que se haya seguido en toda la fachada.

Cuando el edificio se trate con cubierta en pendiente se autorizará que arranque a partir de la línea de altura de fachada hacia dentro con una pendiente, máxima de 35%. La estructura de sustentación de estas cubiertas será inaccesible para cualquier uso, salvo lo indicado en el art° 11 párrafo d) cuando dicho volumen quede integrado en la propia cubierta.

**Art. 14°.- SALIENTES Y VUELOS**

Los voladizos a vía pública serán iguales para todas las zonas excepto en la zona grafiada como casco antiguo y en proporción al ancho de la calle, siendo para balcones, terrazas ó solanas y miradores el mismo, cuando éste último pueda construirse. Los vuelos autorizados serán los que se marcan en el cuadro siguiente:

**CUERPOS VOLADOS SOBRE ESPACIOS PUBLICOS.**

<b>Ancho de calle</b>	<b>Balcón</b>	<b>Mirador</b>
Menos de 6 metros	0,40	No
De 6 a menos de 8 metros	0,60	0,60
de 8 a menos de 10 metros	0,80	0,80
De 10 metros en adelante	1,00	1,00

Estos voladizos se separarán como mínimo 60 cms. de la medianera y quedarán dentro de un plano vertical, que arrancando del eje de la medianera, forma un ángulo de 45° con la fachada.

Para salientes en planta baja en la composición de las portadas de ingreso a las fincas siempre que se construya con piedra de sillería, o materiales nobles, el Ayuntamiento podrá permitir la invasión de la vía pública con elementos salientes.

Los salientes máximos que se permitirán serán el 5% del ancho de las aceras sin rebasar de un máximo de 20 cms. Para las portadas de establecimientos el saliente máximo será de 3%.

En marquesinas, cuando su construcción se autorice por el Ayuntamiento, el vuelo máximo será el doble del saliente de repisas de miradores permitida para la calle de que se trate, y como máximo 30 cms menos que el ancho de la acera. En las calles a partir de un ancho de 8 mts se podrá llegar a una altura libre mínima de 3,30 mts. sobre la rasante en el punto más alto de la acera.

En todo caso a la petición de licencia se acompañará proyecto técnico en el que se especificará con todo detalle los antecedentes necesarios que den una idea completa de la obra.

**Art. 15°.- PATIOS Y PROFUNDIDAD EDIFICABLE.**

En lo que respecta a patios de luces se estará a lo dispuesto por la HD/91.

La profundidad edificable será como máximo de 20 m. desde la línea de fachada, pudiéndose edificar el resto del solar únicamente en planta baja, excepto en la zona calificada como Casco Antiguo, en la que la profundidad edificable corresponde con la de la manzana en todas las plantas (respetando siempre las condiciones mínimas de patios de luces indicadas anteriormente).

Los patios medianeros mancomunados, reunirán las condiciones que exigen para los patios a que se refieren los epígrafes anteriores. Su autorización requerirá que la servidumbre sobre el solar colindante conste en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En los proyectos de ampliación de plantas en edificios ya existentes, se exigirá el cumplimiento de una de las condiciones siguientes:

- Que la superficie de los patios del edificio que se pretende ampliar, se adapte a la que corresponda, según estas Normas a la altura total del edificio.
- Si los patios del edificio que se quiere ampliar no cumplen lo anteriormente expuesto, no hará falta modificarlos en las plantas existentes, pero sin embargo en las que se amplían, se exigirá que su superficie sea al menos un 20% mayor que la que corresponde con arreglo a la altura del edificio y en las condiciones que permiten estas Ordenanzas.
- En los casos especiales en que la ampliación del edificio como continuación de la estructura actual, no permita la ampliación del patio de nueva obra, podrá el Ayuntamiento eximir de esta obligación en consideración a las dependencias o servicios a que se destine el patio.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**

(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

Los patios abiertos por uno o dos de sus lados o los de fachada, no se consideran como patios afectados por lo indicado en este artículo anterior, por lo que serán libres en forma y superficie estando obligado únicamente a que su dimensión mínima de lado sea de 3 metros.

En la cubierta situada en el interior de los patios de manzana no es obligatoria la existencia de patios de luces. La altura máxima que podrá tener la cumbreira de cubierta será de 4,50 mts.

Todos los patios podrán cubrirse con claraboyas en su parte superior siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, cuya superficie sea por lo menos igual a la superficie del patio.

Los huecos de luz y ventilación recayentes a terraza o solanas cubiertas y abiertas por su fachada, se consideran como luces directas a todos los efectos, con un máximo de 2 mts. de distancia a línea de fachada tanto interior como exterior.

### **Art. 16°.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS**

En cuanto a condiciones higiénicas, tamaño y número de las dependencias se estará a lo dispuesto en la HD/91.

### **Art. 17°.- TRASTEROS**

En toda vivienda puede construirse los trasteros y roperos que se estimen convenientes, para el mejor uso de la misma. Sus dimensiones se limitan a que no se pueda inscribir un rectángulo de 1,20 mts. x 2 mts. al objeto de que no pueda ser utilizado como dormitorio.

### **Art. 18°.- REDES DE DESAGUES**

Todas las casas tendrán redes de desagües impermeables que verterán precisamente a la alcantarilla por medio de los conductos principales. Deberán, para la ventilación de la alcantarilla, estar aquellos conductos en comunicación con el exterior por medio de las tuberías de desagüe o bajantes, las cuales rebasarán la altura de la cubierta en 2 mts.

Las cubiertas irán previstas de sus correspondientes canales de recogida de agua y si se trata de terrazas, las pendientes serán suficientes para que el agua discurra con facilidad y nunca inferior al 2%.

### **Art. 19°.- HUMOS Y OLORES**

En todas las cocinas será obligatoria la construcción de la campana de recogida de humos y olores o el correspondiente aspirador, con independencia de los conductos propios de las cocinas económicas, de gas, etc.

Cada hogar tendrá un conductor de humos independiente o colectivo que no podrá alojarse en las paredes medianeras. Deberán, por tanto, separarse de éstas mediante material refractario que lo aísla convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todos los materiales combustibles.

Las chimeneas de hogar bajo, estufas de leña o carbón elevarán sus conductos de humo al igual que los anteriores, hasta 0,60 mts sobre el punto más alto de la cubierta dentro de un radio de 4 mts.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando la limpieza siempre que fuere necesario.

### **Art. 20°.- CALDERAS**

Los aparatos domésticos de calefacción, tendrán las calderas generadoras en condiciones apropiadas conforme al sistema de calefacción que se adopte y estarán provistas de los aparatos indicadores y válvulas de escape para el caso de que se produzcan presiones anormales.

Los hogares estarán comunicados directamente con las chimeneas bien sean de las de uso doméstico o especial.

Las calderas de calefacción estarán separadas por lo menos del predio vecino y todas estas instalaciones deberán cumplir, además, con las disposiciones específicas que regulan la materia, siendo objeto de revisión por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

### **Art. 21°.- ESCALERAS**

En cuanto a diseño y condiciones de iluminación y ventilación de las escaleras en edificios plurifamiliares se estará a lo dispuesto en la HD/91.

En viviendas unifamiliares, el ancho mínimo o luz de la bóveda o losa será de 0,80 mts y los peldaños tendrán las dimensiones límites siguientes:

Huella mínima (sin voladizos de moldura) de 0,25 mts, contrahuella máxima de 0,19 mts, admitiéndose las escaleras curvas o compensadas cuando se cumpla que a 0,40 mts. de cualquier barandilla la huella de los peldaños sea la mínima establecida.

### **Art. 22°.- PALOMARES**

Queda prohibido el emplazamiento de palomares en la primera, segunda y última crujía, de los edificios, así como cuando tenga más de 4 metros de altura sobre el piso de su emplazamiento.

Fuera de estos casos, la instalación de palomares sobre tejados, terrazas, torres, etc., exigirá autorización expresa que debe solicitarse por escrito, acompañando un diseño o dibujo de las mismas

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

firmado por el técnico competente y la autorización del dueño de la finca, sobre el cual recaerá en todo caso la responsabilidad.

**Art. 23°.- CONDICIONES HIGIENICAS DEL COMERCIO**

Todo comercio o conjunto de comercios agrupados en un edificio, estará dotado de cuarto de aseo, con ventilación por ventana o tubo de ventilación. El cuarto de aseo no tendrá comunicación directa con el local de venta y comprenderá al menos un lavabo y retrete.

Cuando el local sea semisótano, con entrada directa por la vía pública, dicha entrada deberá tener una altura mínima libre de 2 mts contando hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera.

Es preceptiva la dotación de sistema de ventilación natural o artificial, en el primer lugar se establecerá por medio de huecos verticales a fachada, patios de manzana o patios de parcela, que posean las dimensiones mínimas prescritas en estas Normas, ó también mediante tubos de ventilación, en el segundo caso la ventilación artificial exigirá proyecto técnico detallado de instalación.

La instalación eléctrica en comercios se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento del 3 de Junio de 1.955 y disposiciones que los complementa, respecto de las instalaciones de baja tensión.

La iluminación artificial cumplirá las condiciones señaladas en las Normas de carácter general que regulen la iluminación de los centros de trabajo.

**Art. 24°.- CONCLUSION DE LAS OBRAS**

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

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

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

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

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

Una vez terminadas las obras y utilizadas las obras o no, corresponde a la propiedad sea única o en comunidad:

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

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

3) Es deber del propietario de todo edificio, colocar el número de policía que corresponda a éste y, a los coincidentes con la esquina de la numeración par, el rótulo del indicador de la calle.

En ambos casos el modelo se determinará por el Ayuntamiento.



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

**CAPITULO II.-CASCO ANTIGUO**

**Art. 25°.- USOS Y OBRAS PERMITIDAS**

1ª.- Quedan prohibidos los voladizos en fachadas en forma de cuerpos volados, permitiéndose únicamente balcones con antepecho de cerrajería y en los que se podrán permitir miradores de hierro y cristal ó madera y cristal. En este último caso su desarrollo en planta no podrá ser superior a ½ de la longitud de fachada.

2ª.- Se distinguirá claramente en la composición de la fachada 3 niveles correspondientes a la planta baja, planta de piso y planta segunda en caso de existir esta última.

3ª.- Se prohíben los huecos en disposición apaisada excepto cuando sean en la 2ª planta (caso de existir planta baja y dos alturas) y su dimensión máxima sea igual o menor que el ancho menor de los huecos abiertos en fachada. No tendrán consideración, a este efecto, de huecos abiertos a fachada aquellos huecos iguales o menores de 60 cms. en una cualquiera de sus dimensiones (lucernarios, huecos de ventilación).

4ª.- Los huecos en planta baja que lleven reja, ésta será de cerrajería necesariamente adoptada a los modelos tradicionales.

5ª.- El remate del edificio corresponderá a cornisa tradicional dentro de la arquitectura rural, realizada con teja curva o bien mediante un antepecho diáfano, al menos en un 50%, de elementos verticales de albañilería o cerrajería.

6ª.- Se permiten los canales de recogida de aguas vistos.

7ª.- El voladizo máximo será de 60 cms.

8ª.- Quedan los chapados, alicatados y revestimientos cerámicos prohibidos en fachada con la sola excepción del zócalo general de la casa hasta una altura de 1,10 mts, los alféizares de ventanas, las jambas y umbrales de puertas y ventanas, el enmarcamiento de huecos y el señalamiento de forjados.

9ª.- Los elementos de carpintería, cerrajería y molduraciones continuarán las normas tradicionales en la zona (quedando prohibidos los elementos exteriores de aluminio, PVC o similar).

10ª.- La altura máxima de cornisa será la determinada por el edificio antiguo (de unos 20 años de antigüedad a partir de la fecha de exposición pública de las presentes normas) más alto en cada tramo de calle, no pudiendo superar en ningún caso la altura de cornisa los 9,00 mts.

11ª.- Esta altura máxima únicamente se podrá sobrepasar por:

- Un antepecho hasta un máximo de 1,30 m.
- Por la altura necesaria para dar pendiente a la cubierta de teja.
- Por la caseta de la caja de escalera que tendrá únicamente el espacio necesario para cubrir la escalera con una altura máxima libre de 2,20 mts.

12ª.- No se permitirán anuncios de comercios, propaganda, etc, que desmerezca el aspecto tradicional del barrio.

13ª.- El uso de aparcamientos de vehículos en el interior de la edificación será exclusivamente privado no permitiéndose aparcamientos o garajes públicos.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

**CAPITULO III.- RESIDENCIAL ABIERTA BAJA DENSIDAD**

**Artº 26º.- USOS PERMITIDOS.**

Se destinarán a los usos señalados en el artículo 8º de las presentes Normas.

**Art. 27º.- CONDICIONES PARTICULARES**

1.- Los edificios no contendrán patios interiores cerrados y el tratamiento exterior será uniforme en todas sus fachadas. Los espacios libres de propiedad privada serán urbanizados y en su caso plantados y conservados por cuenta de los propietarios de las fincas.

2.- El volumen se determinará por una edificabilidad neta de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela mínima de 400 metros.

Fachada mínima: 15 metros.

Ocupación máxima de parcela: 40%.

Separación a lindes. Fachada principal: 4 metros.

Lindes laterales: 3 metros

Número de plantas: II

Altura de cornisa: 7 metros

Altura de cumbrera: 9 metros

En el espacio comprendido entre el forjado de la segunda planta y el de cubierta, si se realiza con forjado inclinado, se permitirá la construcción de altillos o nayas, con una superficie máxima del 40% de la dependencia que complementan y una altura mínima de 1,80 metros, a los que se accederá por escaleras incluidas en la propia dependencia, no en espacios comunes de la vivienda y que están libres del cumplimiento de las condiciones de diseño que para las mismas quedan establecidas en el Art. 21º de las presentes normas. En el espacio bajo el altillo la altura mínima de la dependencia principal será de 2,20 metros.

Los altillos así considerados contarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida.

3.- Por estudio de detalle se podrá acordar el cambio a la tipología residencial entre medianeras en manzanas completas sin rebasar el aprovechamiento inicial, respetando las vistas y sin causar otras molestias a los vecinos.

**CAPITULO IV.- ALMACENES Y SERVICIOS**

**Art. 28º.- USOS PERMITIDOS**

Esta zona se destinará a edificaciones ó instalaciones dedicadas a la manipulación, depósito, envase, guarda y conservación de artículos para distribución, gasolineras, bares, restaurantes, etc.,.

Igualmente se podrán ubicar actividades o industrias que por sus características tolerables de acuerdo con el Reglamento de Actividades Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, y por ser necesarias para el servicio de los núcleos urbanos pueden emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales. Estarán dotadas de infraestructuras propias y controladas, con aparcamientos públicos y, a ser posible, aislamientos de zonas verdes de protección, que deben quedar previstas en los programas de actuación.

No cabe en ella el uso residencial a excepción de la vivienda del vigilante o encargado y en razón a una por cada parcela.

Las industrias que comprende este uso cumplirán además las condiciones vigentes sobre la materia, en especial la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

**Art. 29º.- CONDICIONES PARTICULARES**

- El volumen edificable será 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

- Parcela mínima de 200,00 metros.

- Nivel sonoro de los lindes de la zona no superará los 50 dB el nivel ambiental.

- Aparcamientos: Una plaza por cada cinco puestos de trabajo.

- Altura máxima de cornisa 7,00 metros, para la que no se tendrán en cuenta las construcciones auxiliares como depósitos, silos, antenas,...

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

**CAPITULO V.- INDUSTRIAL GANADERO**

**Art. 30°.- USOS PERMITIDOS.**

Se destinará esta zona a aquellas actividades que por sus características y de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas por la naturaleza de los materiales o productos que traten, así como por sus procesos de fabricación y volumen de sus instalaciones sea necesario separarlo de las zonas residenciales y dotarlo de infraestructura propias exclusivas, tanto para industrias en general como las de tipo ganadero muy generalizadas en el Municipio.

**Art. 31°.- CONDICIONES PARTICULARES**

Para la concesión de licencias será preciso el informe favorable de la Comisión de Colaboración con las Corporaciones Locales para el desarrollo de la actividad, la instalación y funcionamiento de las medidas correctoras que se establezcan.

La tipología de edificación será aislada, autorizándose un índice de ocupación de la edificación máxima del 70% de las parcelas netas, un volumen máximo de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable y una separación de 5 mts. a fachada, que a su vez se separará otros 5 metros del eje del camino al que dé frente y de 4 metros a lindes, contados desde los cerramientos de la parcela. Será obligatorio el cerramiento de parcelas en todo su perímetro con cerca de obra, metálica o mixta con altura mínima de 1 mts., autorizándose rebasar ésta con setos vegetales ó con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

La carga y descarga y aparcamiento de vehículos se efectuará en el interior de las parcelas debiendo destinarse un espacio libre suficiente para ello.

El número de plazas de aparcamiento será como mínimo de una por cada cinco puestos de trabajo.

La zona libre determinada por los retiros a fachada y lindes no se podrá utilizar como depósito de materiales, vertido de desperdicios, ni cualquier otro uso que desvirtúe el fin de aislamiento y protección contra incendios (cortafuegos) a que se destina, debiendo ser tratada como elementos de jardinería al menos en un 25% de su superficie.

Las industrias deberán evitar la contaminación o destrucción del paisaje, procederán a la depuración de aguas residuales, previamente a su vertido si así lo considera el Ayuntamiento y efectuarán éste de acuerdo con el Reglamento de Policía de Aguas (decreto de 6 de febrero de 1975) y no desprenderán gases molestos (Ley de 22 de Diciembre de 1972). Dispondrán de una red de hidrantes contra incendios y el nivel sonoro en los lindes de la zona no superará los 50 dB sobre el nivel ambiental de 22 a 8 horas y de 65 dB de 8 a 22 horas.

**Art. 32°.- CONDICIONES HIGIENICAS**

Los edificios destinados a industrias satisfarán todas las medidas que sobre seguridad e higiene del trabajo, prescribe el Reglamento de este carácter de 31 de Enero de 1940 y especialmente las contenidas en las disposiciones generales de Sanidad.

Los centros de trabajo tendrán las dimensiones precisas en cuanto a extensión superficial y cubicación de acuerdo con las necesidades de la industria y con el número de obreros en ella empleados.

La altura del techo no será inferior a 2,50 metros.

En los locales cerrados destinados a trabajo y en las dependencias anexas, deberá renovarse el aire de los mismos de acuerdo con el número de obreros, naturaleza de la industria y trabajo. La renovación del aire podrá hacerse mediante ventilación natural o artificial en forma similar a la establecida en estas Normas para los Comercios.

Todo centro de trabajo dispondrá de un cuarto de aseo compuesto al menos de ducha y W.C. por cada 20 obreros o fracción, con superficie mínima de 2 m<sup>2</sup>. El número de ellos podrá reducirse a la mitad si de varones se trata, y si los que se suprimen se convierten en urinarios.

<p style="text-align: center;"><b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS</b> (Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)</p>
---

**CAPITULO VI.- AREAS DE USO PÚBLICO**

**Art. 33°.- PARQUE PÚBLICO**

El parque público es aquel suelo destinado a recreo, paseo, descanso, barrera vegetal, etc., con carácter extensivo, permitiéndose en su interior instalaciones no permanentes (mercadillos, ferias, espectáculos...) que no ocupen más del 20% de cada parque o instalaciones pequeñas (kioscos, bares) con volumen inferior a 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> del parque. En todo caso la implantación de cualquier instalación irá regulada por un Plan Especial.

**Art° 34°.- ZONAS VERDES**

Las zonas verdes comprenden los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, plaza, paseos, etc., destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento ambientales, comunicación social. Solo se permiten juegos o cualquier otro uso que no implique edificación, y siempre que sea de carácter comunitario.

**Art° 35°.- AREA EDUCATIVA**

Comprende los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en sus diferentes grados. En el plano de usos del suelo vienen grafiados lo que existen en la actualidad., así como sus ampliaciones. Su construcción en cuanto a alturas y volumen se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas que rige la zona en ensanche, y en cuanto al resto se atenderá a la reglamentación vigente del Ministerio de Educación y Ciencia o Consellería competente.

**Art° 36°.- AREA DEPORTIVA**

Comprende los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes, determinados en el plano de zonificación.

La ocupación máxima de construcciones y pistas de juego será como máximo del 50% de la superficie total de la zona.

El volumen máximo para instalaciones de tipo cerrado o anexos será de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, con una altura máxima de 7 mts. a cornisa.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. Nº 3)

**CAPITULO VII.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN Y PROTEGIDO**

En aplicación de la legislación vigente (Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y el Decreto 120/2006, de 11 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana), cualquier actuación en suelo no urbanizable, deberán cumplir las siguientes Normas de Integración Paisajística, sin que ello le exima de la necesidad de presentar Estudio de Integración Paisajística.

Las nuevas construcciones o ampliaciones de edificaciones existentes **deben implantarse en el terreno según unos ejes compositivos claros**, adaptándose a las líneas preexistentes (límites parcelarios, caminos...). Siempre que sea posible, se amplificarán las edificaciones ya construidas, evitando la dispersión de nuevos volúmenes aislados.

Las nuevas construcciones o ampliaciones deben emplear **volumetrías simples y de proporciones equilibradas**, utilizando tipologías arquitectónicas de la zona.

Respecto a los **materiales y acabados** de las instalaciones deben emplearse los **tradicionales de la zona**, evitando aquellos que por su color, brillo o naturaleza desvaloricen el paisaje.

La implantación de **elementos vegetales** se hará en función de la lógica de las construcciones y del paisaje existente, debiendo implantar con carácter general pequeñas masas vegetales, con especies autóctonas, para lograr una mejor integración en el paisaje.

**Art. 37º.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN: APTITUD AGRICOLA**

1.- En esta zona no se permite otro uso que el agrícola, permitiéndose no obstante, edificaciones para almacenamiento y guarda de cosechas aperos e instrumentos de labranza y para estancia del propietario y trabajadores en consonancia con las necesidades de la explotación agrícola. El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, limitándose en cualquier caso a lo establecido en los artículos 20 y 22 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, y en el artículo 449 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

No se podrán efectuar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable.

2.- En los pequeños caseríos reflejados en el plano de zonificación general es de aplicación lo estipulado anteriormente, permitiéndose como excepción, la reconstrucción del caserío existente siempre y cuando se realice con medios tradicionales y no se modifique la estructura externa. Quedan prohibidas nuevas construcciones.

3.- En el ámbito delimitado como A (plano 2), en razón de su baja productividad agrícola y adecuada orientación, se permiten instalaciones fundamentalmente de placas fotovoltaicas para producción de energía eléctrica y conexión a red, e incluso otras instalaciones complementarias de energías renovables a modo demostrativo.

4.- Dentro del suelo no urbanizable común de aptitud agrícola se permitirán el uso y las construcciones e instalaciones ganaderas no porcinas, únicamente en aquellas parcelas que ya posean una construcción dedicada a explotación ganadera existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, y cuya actividad no haya cesado desde entonces. Las construcciones deberán cumplir lo siguiente:

- a) No reducir la distancia al casco urbano.
- b) Los parámetros urbanísticos de la zona de aptitud ganadera, artículo 37-bis en lo que se refiere a parcela mínima, edificabilidad y altura máxima de cornisa.
- c) Las normas de bienestar animal.
- d) Mejorar las medidas correctoras en lo que se precise para reducir el impacto ambiental y mejorar la integración paisajística de toda la explotación.
- e) Contar con informe favorable del órgano competente en materia de ganadería de la Generalitat.

5. Las ampliaciones o reformas de las actividades ganaderas existentes se permitirán, siempre que no se supere un 50% de la superficie construida dedicada a la actividad y se cumplan las condiciones enumeradas en el punto anterior. En estos casos se dará cumplimiento a la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, o norma que la sustituya, en cuanto al instrumento de intervención ambiental correspondiente.

6. Las explotaciones ganaderas existentes en este tipo de suelo y que no cumplan los requisitos del apartado 4 serán consideradas como fuera de ordenación y por tanto sólo podrán realizar obras de mera

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**  
(Texto Refundido incluyendo Mod. Nº 3)

conservación (que no incremente el valor) tal y como se establece en el artículo 111 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana. No obstante lo anterior, podrán seguir ejerciendo la actividad ganadera en las mismas condiciones en las que se les concedió licencia de actividad.

**Art. 37º bis.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN: APTITUD GANADERA**

1.- En esta zona se permite el uso agrícola y las edificaciones contempladas en el apartado anterior, que serán compatibles con las instalaciones necesarias para la explotación intensiva ganadera, siempre que se reúnan las condiciones del artículo 20 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable.

2.- La tipología de la edificación será aislada, autorizándose un índice de ocupación de la edificación máxima del 20% de las parcelas netas, una superficie mínima de parcela de 10.000 m<sup>2</sup>, y una edificabilidad máxima de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.- La altura máxima de cornisa será de 8 metros, salvo para silos e instalaciones especiales que deberán ser objeto de solicitud justificada.

4.- El vallado de la parcela podrá ser realizado con obra de mampostería o fábrica hasta una altura de 60 cm. únicamente, siendo el resto de la misma de tela metálica y deberá situarse como mínimo a 8 metros del eje del camino al que dé frente. Dicho vallado perimetral deberá contar con pantalla vegetal, mediante plantación de especies preferentemente autóctonas.

5.- La edificación se retranqueará, a su vez 4 metros del linde frontal de la parcela (12 m. del eje del camino) y un mínimo de 8 metros de cualquier otra propiedad colindante.

**Art. 38º.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL**

Se considerará suelo no urbanizable protegido forestal aquel señalado en el plano de zonificación.

1.- Se determinan los siguientes usos, equipamiento y elementos.

Uso principal: Actividades forestales.

Usos permitidos:

- Los incluidos en el artículo 39 (suelo no urbanizable de protección paisajística).
- Agricultura, incluidos los almacenes agrícolas vinculados a la explotación agraria (y siempre que se proyecten en parcelas con actividad agrícola).

Usos prohibidos:

- Residencias permanentes o no, exceptuando posibles guardas forestales.
- Almacenes, industrias y servicios que presenten riesgo o peligrosidad al uso principal.
- Minas y canteras, según lo regulado en el tercer párrafo del artículo 44.b) Canteras y Explotaciones mineras a cielo abierto.
- Instalaciones de interés comunitario que pudieran pedirse al amparo del artículo 32 de la Ley 10/2004 del suelo no urbanizable.
- Equipamiento permitido:
- Torres de vigía y elementos de protección.

Elementos permitidos:

- Pozos de captación de agua y casetas de riego.
- Centros de transformación y distribución eléctrica menores de 620 KVA, con conducciones enterradas.
- Depósitos de agua.
- Elementos prohibidos:
- El resto.

2.- Las dudas que suscite el contenido de este artículo deberá interpretarse en la línea de defensa y mantenimiento de este tipo de suelo.

**Art. 39º.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL PAISAJÍSTICA.**

Se considerará suelo no urbanizable de protección natural paisajística aquel señalado en el plano de zonificación.

1.- El objetivo de esta Protección es mantener aquellos elementos puntuales o zonas geográficas características en su estado natural, preservándolas de cualquier tipo de agresión que altere sus valores naturales. Salvo las instalaciones existentes tanto de uso público como privado.

Uso permitido:

- Valor recreativo y natural con o sin estructura.
- Actividades agrícolas y forestales actuales (incluidos almacenes agrícolas).
- Pastoreo con la oportuna autorización.
- Caza y pesca en condiciones a determinar.

Uso prohibido:

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS

(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

- Residencial permanente o no. Industrias, minas y canteras, según lo establecido en el tercer párrafo del artículo 44.b) Canteras y Explotaciones mineras a cielo abierto.
- Actividades deportivas que supongan agresión al medio natural. Tendidos y conducciones eléctricas que no cumplan determinadas especificaciones para su adecuación al paisaje.

Equipamiento permitido:

- Torres de vigía y elementos de protección integrados al medio, adecuación de caminos.

Elementos permitidos:

- Pozos de captación de aguas, casetas de riego depósitos superficiales. La construcción de estos elementos u otros se realizarán con materiales tradicionales, ejem: piedra, madera, ladrillo basto, teja, etc.

Elementos prohibidos:

- El resto.

2.- En la actuación y ordenación de aquellos elementos puntuales (fuentes, etc.) o zonas de atractivo turístico se actuará de acuerdo a Planes Especiales que garanticen el valor y aspecto natural y la adecuación de los elementos que se integren al medio natural.

3.- Las dudas que suscite el contenido de este artículo deberá interpretarse en la línea de defensa y mantenimiento del paisaje y del patrimonio natural.

### **Art. 40°.- CARRETERAS Y CAMINOS**

Se estará a lo dispuesto en los dos apartados siguientes, siempre que no se contradiga con lo establecido en el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

#### **1.- CARRETERAS**

Concepto.- A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación, la cual se situará, respecto de las aristas exteriores de la calzada, a las siguientes distancias:

- a) En carreteras de redes Nacionales: 25 metros.
- b) En el resto de las carreteras: 18 metros.

Modo de medir la distancia.- En los dos supuestos anteriores la distancia se medirá horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

Arista exterior de la calzada.- En el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Prohibición de obras.- Desde la línea de edificación hasta la carretera, quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultaren imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, sin perjuicio de la preceptiva autorización y de las limitaciones establecidas para las zonas de dominio público y de servidumbres.

Zona de dominio público. Concepto.- Es la franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Arista exterior de la explanación.- Es la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Autorización para realización de obras.- En esta zona no podrán realizarse obras sin previa autorización del Organismo Administrativo del que depende la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, en especial de la preceptiva licencia municipal.

Zona de servidumbre.- Concepto.- Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a ocho metros para las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Usos permitidos y autorizaciones.- A los titulares de bienes y derechos en la zona de servidumbre no se permitirán otros usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa licencia del Organismo Administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, en especial la licencia municipal.

Zona de afección.- Concepto.- Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, cincuenta metros en las carreteras de las Redes Nacionales y, treinta metros en las carreteras restantes, medidos desde las citadas aristas.

Autorización para realización de obras e instalaciones.- Para ejecutar en esta zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá el previo informe del Organismo Administrativo del que dependa la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes, y en su caso de la licencia municipal.

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**

(Texto Refundido incluyendo Mod. N° 3)

La denegación de la licencia deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años.

### **2.- CAMINOS O CARRETERAS DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL**

Líneas de edificación.- Queda fijada a ambos lados del camino o carretera a una distancia de diez metros a contar desde el eje de los mismos.

Líneas de vallado.- Queda fijada a ambos lados del camino o carretera a una distancia de cinco metros del eje de los mismos.

Competencia para autorizar.- La concesión de las licencias para obras o instalaciones en las proximidades de dichos caminos o carreteras, corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento; debiendo fijarse en cada caso la correspondiente alineación, por técnico municipal.

#### **Art. 41°.- SERVIDUMBRE DE PASO A ENERGIA ELECTRICA**

Queda prohibida la plantación de árboles y de edificios o instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de líneas de alta tensión del 28 de Noviembre de 1.968.

Para edificios y construcciones,  $3,3 + U/100$  metros, con un mínimo de cinco metros.

Para árboles y arbolado,  $1,5 + U/100$  metros, con un mínimo de dos metros.

Siendo U la tensión compuesta en kilowatios.

#### **Art. 42°.- VIAS PECUARIAS**

Por tratarse de bienes de dominio público, deberán quedar libres de cualquier edificación marcándose una línea de protección de 10 metros a cada uno de los bordes para la edificación el propio borde para el vallado, salvo en la zona urbana cuyas alineaciones vienen explícitamente determinadas.

#### **Art. 43°.- CAUCES PUBLICOS Y EMBALSES**

Las construcciones que lindan con cauces públicos o embalses, deberán dejar una zona de servidumbres de 20 metros de ancho desde la línea de máxima capacidad. Esta zona de servidumbre deberá destinarse a espacio libre de uso público y podrá ser computada dentro de la superficie de terrenos destinada a parques y jardines públicos.

Se prohíbe levantar y sacar y fuera de los cauces las rocas arenas y piedra, existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Se prohíbe así mismo toda modificación de la composición de la vegetación de las orillas y márgenes de aguas públicas.

#### **Art. 44°.- MEDIO AMBIENTE**

a) Nuevas carreteras.- En la construcción de caminos y carreteras de nuevo trazado se evitará la desaparición de la capa vegetal en zonas lindantes con las mismas, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

En aquellos tramos de carreteras que por alteración de su trazado queden sin uso, se levantará el firme y se repondrá la flora natural de la zona.

b) Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios por expertos sobre las variaciones que se introducen en la ecología, etc., de la zona, no concediéndoles la licencia cuando los perjuicios fueran graves o irreparables.

Para la concesión de licencia deberá prestarse compromiso de realizar, cuando cese la explotación o a medida que ésta lo vaya permitiendo, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que reglamentariamente se determine, tal y como establece el artículo trece de la ley 4/1992 de 5 de Junio.

En suelo protegido agrícola o forestal, no se podrán establecer canteras o minas a cielo abierto con una extensión de explotación, en cada momento, superior a 2 hectáreas y siempre que, al mismo tiempo, se ejecute o se haya ejecutado el proyecto de restauración paisajística de los terrenos ya explotados al que hace referencia el párrafo anterior.

Los vertederos de las instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural evitándose que alteren las escorrentías naturales del terreno y la geomorfología de la zona.

c) Reproducción forestal.- Simultáneamente de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la comarca con vista a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona con el asesoramiento de ICONA.



## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE URBANISMO DE SINARCAS**

(Texto Refundido incluyendo Mod. Nº 3)

d) Anuncios y carteles.- Para la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en el Artículo 90 del Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Fuera de la zona de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios que se hayan pintado directamente sobre las rocas, taludes, etc., y los carteles que constituyen un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

e) Basureros, estercoleros y cementerios de coches. Se situarán en lugares poco visibles ó en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos o vías de circulación y se rodearán de pantallas arbóreas, estando prohibidos los vertidos a cielo abierto incontrolados.

Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores o instalación de fábricas de abono con destino a la agricultura.

Dado que estos vertederos producen acumulación de materias orgánicas, que por su descomposición atraen insectos animales que pueden producir infecciones, contagios o malos olores, deberán cubrirse con tierras y escombros en forma periódica según su volumen e importancia, y una vez agotado el vertedero deberá reponerse la capa vegetal y la flora.

f) Tendido de líneas eléctricas, telegráficas, telefónicas, etc. Se harán estudios previos de urbanización con el fin de no alterar el carácter del paisaje.

g) Paisaje y vistas de interés.- El Ayuntamiento cuando lo estime necesario podrá señalar zonas de interés paisajístico o de vistas panorámicas.

h) Riqueza Piscícola.- La protección de la riqueza piscícola se encontrará esencialmente en el control de los vertidos a efectos del mantenimiento de las condiciones biológicas, físicas ó químicas de las aguas.

i) Zonas de protección arqueológica del término municipal.

El Ayuntamiento podrá determinar mediante una exposición pública de 15 días, la protección de cualquier monumento o zona histórico-artística, o cualquier otro tipo de interés suficientemente justificado.

### **TITULO IV.- GESTION URBANISTICA**

#### **Art. 44º.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

- a) Planes Especiales de Reforma Interior.
- b) Estudios de Detalle.
- c) Proyectos de Urbanización.

#### **Art. 45º.- ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLES**

- a) Planes Especiales.

### **5.- PLAN DE URBANIZACION**

#### **5.1.- Propuesta obras de Urbanización**

Las obras de urbanización tal y como han venido siendo costumbre en tiempos pretéritos y en la actualidad se realizan aportando el Ayuntamiento los materiales y los vecinos la maquinaria y la mano de obra. Dado el buen resultado que este sistema ha venido teniendo, el Ayuntamiento seguirá procediendo del mismo modo que lo han venido haciendo hasta la fecha, consiguiendo de esta forma unos costos muy bajos en relación a otras obras iguales características que se han ejecutado por Contrata.

5.1.01.- Pavimentación y encerado C/. Protectora desde la carretera N-330 a extremo Norte Cooperativa dentro del año 1984.

5.1.02.- Pavimentación encerado y alcantarillado C/. Reyes Católicos y calle San Cristóbal entre Cid Campeador y Antonio Roger, año 1.985.

5.1.03.- Pavimentación, encerado y alcantarillado, tramo Gran Sinarcas, entre C/. San Roque y C/. Ramón Laporta, de 1.985-88.

5.1.04.- Pistas de tenis, Polideportivo y 2º Frontón entre los años 1.984 y 1.987.

5.1.05.- Tramo entre la Cooperativa y el Polideportivo, año 1.988.

5.1.06.- Apertura y explanación Gran Sinarcas, entre calle Ramón Laporta y carretera N-330, año 1.989.

5.1.07.- Urbanización Gran Sinarcas entre calle San Roque y carretera N-330, año 1.990.

5.1.08.- Asfaltado del camino del Cementerio, año 1.990.

5.1.09.- Zona verde junto a Escuelas, año 1.988.

5.1.10.- Ampliación zona escolar, entre los años 1985 y 1987.

5.1.11.- Puesto Cruz Roja en manzana comprendida por las calles Dulcísimo Nombre de Jesús, carretera N-330, Sabinar y Avda. Virgen del Pilar, años 1.984 y 1.985.

5.1.12.- Acondicionamiento del parque actual, con renovación del Templete música y pavimentada.