



**E X C E L E N T I S I M O
A Y U N T A M I E N T O D E C A B A N E S**

**M O D I F I C A C I O N P U N T U A L N º 1 4 D E L
P L A N G E N E R A L D E O R D E N A C I O N U R B A N A**

R E L A T I V A A D I F E R E N T E S A R T I C U L O S D E L A S N O R M A S U R B A N I S T I C A S

PROMOTOR	EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CABANES
REDACTOR	JUAN ANTONIO JUNCOS MARTINEZ Arquitecto COLEGIADO N° 3.280 CTAC
FECHA	MARZO 09
EXPEDIENTE	24.021.09

INDICE CONTENIDO INFORME

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1 Memoria Informativa

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Objeto
- 1.3 Planos de Información

2 Memoria Justificativa

- 2.1 Justificación de la modificación propuesta
- 2.2 Texto comparativo entre la normativa existente y la propuesta
- 2.3 Normativa de aplicación

B.- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1 Normas Urbanísticas

- 1.1 Normas Urbanísticas

2 Planos

- 2.1 Planos de Ordenación

A

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana vigente actualmente en el municipio, fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 16 de julio de 1983.

Posteriormente a su aprobación y hasta el momento, el documento ha sido objeto de diferentes modificaciones puntuales más o menos sustanciales que cristalizaron finalmente en la redacción, a petición de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón (C.T.U.), de una Homologación del Entorno del Casco Urbano del municipio.

Dicha Homologación modificativa fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón (C.T.U.), de fecha 12 de Diciembre del 2.003 (D.O.G.V. Num.: 4689, de fecha 11 de Febrero del 2.004), previa Resolución aprobatoria del Conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 23 de Septiembre del 2.003 (D.O.G.V. Num.: 4759, de fecha 24 de Mayo del 2.004).

Como consecuencia de esta dilatada vida, el vigente P.G.O.U. ha alcanzado un grado de desarrollo que ha colmatado el suelo habilitado para acoger y materializar nuevas demandas de suelo residencial e industrial. Este factor en combinación con la necesidad de adaptación al nuevo marco jurídico existente, ha obligado a iniciar el proceso de revisión del Plan General.

Actualmente se encuentra en fase de tramitación (se ha superado la fase de exposición al público previa aprobación provisional), el Nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes.

No obstante, hasta la aprobación definitiva del documento, se hace necesarios la adaptación y clarificación de diferentes artículos de las Normas Urbanísticas vigentes con el fin adaptar determinados parámetros urbanísticos a los nuevos requerimientos que, en materia de edificación, han sido establecidos por la nueva normativa de aplicación.

Por otra parte, se han advertido determinadas contradicciones e indefiniciones en el articulado que se pretenden clarificar.

1.2 OBJETO

El presente documento tiene por objeto la redacción y justificación de la Modificación Puntual nº 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes, relativa a la nueva redacción de diferentes artículos de las Normas Urbanísticas con el objeto de clarificarlos y adaptarlos a la nueva legislación de aplicación en materia de edificación.

1.3 PLANOS DE INFORMACION

Dado el contenido de la modificación planteada, que afecta exclusivamente a las normas urbanísticas del Plan General, no resulta necesaria la incorporación de documentación gráfica informativa.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La entrada en vigor y posterior aplicación del Código Técnico de la Edificación (en cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), que regula las condiciones y exigencias básicas aplicables a las edificaciones y a sus instalaciones en materia de seguridad estructural, protección contra incendios, salubridad, protección contra el ruido, ahorro energético y accesibilidad, ha impuesto nuevos requerimientos constructivos de difícil cumplimiento con la aplicación de determinados artículos de las Normas Urbanísticas que regulan por ejemplo la altura total de las edificaciones y limitan los usos de las cubiertas.

La redacción de estos artículos de las normas urbanísticas, si bien se ha demostrado adecuada a lo largo del tiempo en que se han mantenido vigentes, limitan actualmente la aplicación de las condiciones establecidas en la nueva normativa, que exigen para su cumplimiento mayores alturas entre forjados, mayor dimensión de determinados elementos constructivos y la introducción de nuevas instalaciones, como la energía solar térmica (y por lo tanto la previsión de espacios en cubierta para situar los captadores solares).

Es necesario e inaplazable por tanto, una modificación de la normativa urbanística que permita, sin renunciar a la coherencia y al mantenimiento de un entorno urbano de calidad, el cumplimiento de las exigencias derivadas de la nueva normativa vigente en materia de edificación.

Igualmente se hace necesaria la clarificación del articulado relativo a la definición de los chaflanes que, si bien se describe esta posibilidad en el texto de diferentes artículos, parece contradecirse con la voluntad de preservar las alineaciones de las diferentes manzanas que se expresa de manera muy clara en otros, y que pretende potenciar una tipología de edificaciones en alineación a vial que históricamente ha configurado un entorno urbano de calidad.

Por último, se plantea la revisión del texto referente a las condiciones de edificación en Suelo No Urbanizable en el entorno de los núcleos de población, con el objeto de poder dotar a las explotaciones agrícolas limítrofes de las construcciones e instalaciones precisas para su correcta explotación.

Se pretende por lo tanto, una modificación acotada de las normas urbanísticas, para su clarificación y adaptación a la nueva normativa existente. Será el nuevo Plan General de Ordenación Urbana (actualmente en tramitación), el que deberá dar respuesta y establecer las bases sobre las que desarrollar y ordenar el futuro desarrollo del municipio.

2.2 TEXTO COMPARATIVO ENTRE LA NORMATIVA EXISTENTE Y LA PROPUESTA

ARTICULO 241

REDACCION ACTUAL: A efectos de cómputo de las alturas reguladoras correspondientes al número de plantas que constan en el plano, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencias:

1 Planta	5,00 metros
2 Plantas	7,50 metros
3 Plantas	10,00 metros
4 Plantas	12,50 metros

REDACCION PROPUESTA: A efectos de cómputo de las alturas reguladoras correspondientes al número de plantas que constan en el plano, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencias:

1 Planta	4,50 metros
2 Plantas	7,60 metros
3 Plantas	10,70 metros
4 Plantas	13,80 metros

ARTICULO 251

REDACCION ACTUAL: Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán los cuartos de máquinas de ascensores, remates de caja de escalera, instalaciones que sean permitidas por su normativa sectorial y resto de normas del planeamiento, así como edificaciones complementarias de las viviendas destinadas únicamente a la guarda y almacenamiento enseres. El acceso a estas edificaciones complementarias e instalaciones en los edificios de uso dominante residencial múltiple se efectuará única y exclusivamente a través de elementos comunes del edificio. El conjunto de estas instalaciones y edificaciones no podrá superar el 50% de la superficie construida de la planta inmediata inferior del edificio y se retranquearán de la alineación de la fachada exterior un mínimo de cuatro metros.

REDACCION PROPUESTA: Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán los cuartos de máquinas de ascensores, remates de caja de escalera, **captadores solares térmicos**, instalaciones que sean permitidas por su normativa sectorial y resto de normas del planeamiento, así como edificaciones complementarias de las viviendas destinadas únicamente a la guarda y almacenamiento de enseres. El acceso a estas edificaciones complementarias e instalaciones en los edificios de uso dominante residencial múltiple se efectuará única y exclusivamente a través de elementos comunes del edificio. El conjunto de estas instalaciones y edificaciones no podrá superar el 50% de la superficie construida de la planta inmediata inferior del edificio y se retranquearán de la alineación de la fachada exterior un mínimo de cuatro metros. **La altura máxima permitida será de 4,25 m por encima de la cornisa de la última planta.**

ARTICULO 260

REDACCION ACTUAL: La edificación en cruces de calles se ajustará a las siguientes normas:

- 1) Cuando las calles que se cruzan o alguna de ellas sea de una anchura igual o menor a 12 m, se dejarán chaflanes de 3 m
- 2) En cruces de calles en las que todas las que confluyan tengan una anchura mayor de 12 m, se dejarán chaflanes de 5 m
- 3) En cruces de calles en los que ya existan chaflanes construidos en edificaciones llevadas a cabo antes de la entrada en vigor de estas Normas, Los restantes que se construyan se ajustarán a las características de los ya existentes.

REDACCION PROPUESTA: La línea de edificación en cruces de calles se deberá ajustar al plano de alineaciones. Únicamente podrán realizarse aquellos chaflanes que estén contemplados en el plano de alineaciones, con las características geométricas allí definidas.

ARTICULO 261

REDACCION ACTUAL: Los chaflanes se dejarán en toda la altura con los voladizos permitidos para la calle de mayor ancho de acuerdo con las Normas establecidas en los artículos correspondientes.

REDACCION PROPUESTA: En el caso de tener que realizarse, los chaflanes se dejarán en toda la altura con los voladizos permitidos para la calle de mayor ancho de acuerdo con las Normas establecidas en los artículos correspondientes.

ARTICULO 179

REDACCION ACTUAL: Cuando sobre el territorio existan núcleos de población, de acuerdo con la definición contenida en éstas Normas, no podrá autorizarse ningún tipo de actuaciones de las previstas en los artículos 85 y 86 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que se encuentre a una distancia inferior a los 300 metros de las edificaciones más próximas.

REDACCION PROPUESTA: Cuando sobre el territorio existan núcleos de población, de acuerdo con la definición contenida en éstas Normas, no podrá autorizarse ningún tipo de actuación (...) que se encuentre a una distancia inferior a los 300 metros de las edificaciones más próximas, **con la excepción de aquellas construcciones e instalaciones necesarias para ejercer la actividad agrícola.**

2.3 **NORMATIVA DE APLICACION**

La presente modificación, tal y como establece el art. 37 de la Ley 16/2005 Urbanística valenciana y el art. 120 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, incide exclusivamente en la *“regulación detallada de las condiciones edificatorias de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas”* (Art. 120.1-f y 150-d del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanístico).

En este sentido, se cumple lo especificado en el art. 120.2 del Reglamento de Ordenación Territorial y Urbanístico, en el sentido en que la modificación planteada *“no modifica aprovechamiento, uso ni tipología que corresponde globalmente a la zona”*

En Castellón a 05 de abril de 2.009

JUAN A. JUNCOS MARTINEZ
Arquitecto

B

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1 NORMAS URBANISTICAS

1.1 NORMAS URBANISTICAS

Se modifican los siguientes artículos de las ordenanzas reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Cabanes, que quedan redactados de la siguiente forma:

Art. 241. - A efectos de cómputo de las alturas reguladoras correspondientes al número de plantas que constan en el plano, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencias:

1 Planta	4,50 metros
2 Plantas	7,60 metros
3 Plantas	10,70 metros
4 Plantas	13,80 metros

Art. 251. - Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán los cuartos de máquinas de ascensores, remates de caja de escalera, captadores solares térmicos, instalaciones que sean permitidas por su normativa sectorial y resto de normas del planeamiento, así como edificaciones complementarias de las viviendas destinadas únicamente a la guarda y almacenamiento de enseres. El acceso a estas edificaciones complementarias e instalaciones en los edificios de uso dominante residencial múltiple se efectuará única y exclusivamente a través de elementos comunes del edificio. El conjunto de estas instalaciones y edificaciones no podrá superar el 50% de la superficie construida de la planta inmediata inferior del edificio y se retranquearán de la alineación de la fachada exterior un mínimo de cuatro metros. La altura máxima permitida será de 4,25 m por encima de la cornisa de la última planta.

Art. 260. - La línea de edificación en cruces de calles se deberá ajustar al plano de alineaciones. Únicamente podrán realizarse aquellos chaflanes que estén contemplados en el plano de alineaciones, con las características geométricas allí definidas.

Art 261. - En el caso de tener que realizarse, los chaflanes se dejarán en toda la altura con los voladizos permitidos para la calle de mayor ancho de acuerdo con las Normas establecidas en los artículos correspondientes.

Art. 179. - Cuando sobre el territorio existan núcleos de población, de acuerdo con la definición contenida en éstas Normas, no podrá autorizarse ningún tipo de actuación que se encuentre a una distancia inferior a los 300 metros de las edificaciones más próximas, con la excepción de aquellas construcciones e instalaciones necesarias para ejercer la actividad agrícola.

2 PLANOS

2.1 PLANOS DE ORDENACION

Dado el contenido de la modificación planteada, que afecta exclusivamente a las normas urbanísticas del Plan General, no resulta necesaria la incorporación de documentación gráfica de ordenación.

En Castellón a 05 de abril de 2.009

JUAN ANTONIO JUNCOS MARTINEZ
Arquitecto