

TITULO II.- NORMAS EDIFICACION

CAPITULO I : DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

NORMA 24a.- DEFINICION DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Con objeto de precisar el tratamiento morfológico y tipológico de las edificaciones existentes y de la intencionalidad formal en cuanto a trama urbana de nueva creación en los terrenos por consolidar se detallan las siguientes tipologías edificatorias que se asignan a las respectivas zonas y que se encuentran delimitadas por áreas homogéneas y diferenciadas en los correspondientes planos de ordenación:

a) Unifamiliar aislada.

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar con limitaciones: de altura máxima, altura mínima y separación a linderos de parcela y alineación de la calle, según lo señalado en las Normas particulares.

b) Unifamiliar en fila.

Se define como edificación baja para vivienda unifamiliar adosada a otras viviendas, ocupando todo el frente entre medianeras, retranqueada o no respecto del testero de la parcela y retranqueada o no respecto de la alineación de la vía pública con limitaciones de altura máxima, altura mínima y separación a linderos de parcela y alineación de la calle, según lo señalado en las Normas Particulares.

c) Entre medianeras.

Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación. Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 de ABR. 1994

de 19.....



Tendrá las siguientes limitaciones:

- Patio mínimo: mínimo de 3 m.
- Fondo máximo de la edificación: No mayor de 20 m., medidos desde la alineación de la calle. Es ta limitación no lo es en planta baja, siempre que su uso no sea el de vivienda.

d) Tolerancia industrial.

Edificación con tipología entre medianeras con uso industrial compatible con el de residencial.

e) Industrial.

Edificación industrial tipo nave entre medianeras o aislada.

f) Comercial-residencial.

Edificación con tipología entre medianeras con uso comercial compatible con el de residencial.

NORMA 25a.- TERMINOLOGÍA

25.1.- PARCELA MÍNIMA

Será la señalada en las Normas Particulares.

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fi ja para la zona correspondiente en que estén situados, - los cuales serán objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente a - excepción hecha de solares situados en zonas consolidadas por la edificación que sean procedentes de derribos o con edificaciones laterales. En este caso el solar será respe tado a juicio del Ayuntamiento y siempre y cuando cumpla las siguientes determinaciones:

- 1º) Que por sus dimensiones permita la edificación de una vivienda al menos.
- 2º) Que dé frente a calle con una fachada no infe-
rior a 3 metros.

Aprobado según acuerdo del Ayun-
tamiento del día 2-8 ABR. 1994
de 19.....

Jalón, 16 MAYO 1994

El Secretario



- 30) Que tenga asignado el tipo residencial entre medianeras o en caso de no tener asignado esta tipología su superficie sea inferior a un 15 % a la mínima establecida.

25.2.- ALTURA REGULADORA MAXIMA

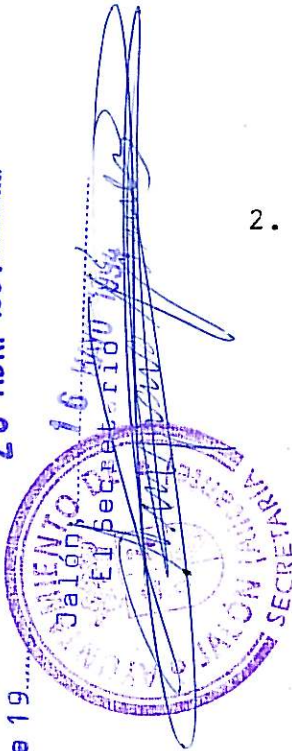
1. Es aquella que como tope pueden alcanzar los edificios. Se mide en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación de calle, entre la cara superior del encintado de aceras y la cara interior del forjado de cubierta, entre lindes, siempre y cuando la diferencia de cota entre ésta y cualquier punto del terreno de la parcela sea inferior a 1 m. A partir de esta diferencia de cota, la altura máxima se medirá con referencia a la cota primitiva del terreno o plataforma de asiento.

2. Construcciones permitidas sobre la altura máxima

Sobre la altura máxima edificable se permitirán:

- a).- Antepechos de terraza con máximo de 1,20 m. con línea de remate horizontal.
- b).- Chimeneas o elementos verticales de aireación y comunicación.
- c).- Cajas de escalera para salida de terraza a partir de la segunda crujía y con altura máxima de 2,5 m.
- d).- Cubiertas con pendiente máxima del 35 %.
- e).- Cuartos de maquinaria de ascensor, antenas colectivas de T.V.
- f).- Elementos arquitectónicos con fines decorativos en edificios de equipamientos o de otras dotaciones comunitarias de altura máxima 2,8 m.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 ABR. 1994 de 19.....



- g) Trasteros separados un mínimo de 3 m. de la fachada y ocupando una superficie en planta no superior al 20 % del edificio.

25.3.- VOLUMEN EDIFICABLE

Es aquel dato en metro cuadrado-techo/metro cuadrado suelo, que multiplicado por la superficie exclusiva de la parcela, nos dá el máximo de metros cuadrados de techo construído que se puede edificar en la mismo, o aquel de finido por la alineación oficial, fondo máximo y altura máxima.

25.4.- OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

Es la superficie máxima de parcela que puede ser -- ocupada por la proyección en planta del perímetro de cubierta de la edificación, sin contar con aleros o cornisas expresadas en porcentaje dle total de la misma.

25.5.- SEPARACIONES

Distancia a los lindes de parcela de la proyección en planta de la cubierta del edificio, medida en perpendicular a los mismos dades del punto máx próximo.

25.6.- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS

1. Las permitidas dentro de la altura reguladora. - En cualquier caso, se deberá respetar siempre y conjuntamente ambas constantes: número de plantas y altura reguladora máxima.

2. Altura mínima de edificaciones.

Se permitirán diferencias respecto de una planta respecto de las máximas permitidas.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 ABR. 1994
de 19..... 16 MAYO 1994



25.7.- PLANTA

Se entiende por la misma, el espacio habitable entre dos forjados (2,5 metros libre), y cuyo techo se encuentra encima de una determinada altura de la rasante definida - en las Normas Particulares y por debajo o igual de la altura máxima del edificio.

Casos particulares de planta, pero que no contabilizan a efecto del número máximo de plantas son:

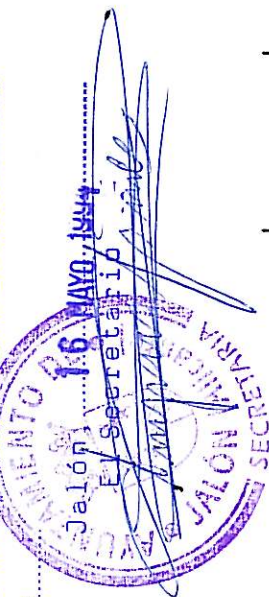
- Semisótano: totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra por debajo de la altura definida anteriormente.
 - Sótano: La totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentre al mismo nivel o inferior al de la rasante del terreno o alineación de calle, de cualquiera de las calles a que dé el solar. Cuando un semisótano exceda de esa altura de la rasante será considerado como planta, aunque no sea habitable.
- Se entiende en este caso por techo la parte superior del forjado o suelo de la planta superior.

Otros casos particulares de plantas, son:

- Planta baja: Se denomina planta baja o planta primera a efectos de numeración de ellas en las Normas y la situada sobre la rasante a aquella cuyo techo se encuentra en primer lugar por encima de la altura definida anteriormente sobre la rasante.
- Entresuelo: Son una planta más a efectos urbanísticos, sin balcones, miradores o vuelos sobre la línea de fachada y posiblemente útil para usos diferentes al resto de las plantas.
- Aticos: Son plantas retranqueadas una crujía y como mínimo 3,00 m. de la línea de fachada. Se contabilizarán como planta a efectos urbanísticos y

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento de Jalón, de 13 de mayo de 1994.

28 ABR. 1994



sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas permitidas.

25.8.- PATIOS

Espacios no edificados y con dimensiones mínimas en función de su altura destinados a la ventilación e iluminación de las viviendas o locales.

Patio mínimo en cualquier circunstancia: $3 \times 3 \text{ m.} = 9 \text{ m}^2$.

25.9.- VOLADIZOS

Se medirán perpendicularmente al plano de la línea de edificación o alineación de fachada. Se aprecian los siguientes casos y definiciones:

- Elementos salientes: zócalos, molduras, pilastras, rejerías, aleros, etc.
- Cuerpos volados: abiertos o balcones, cerrados o miradores.

Los cuerpos volados cerrados o semicerrados contabilizarán en todos los casos como el 100 % de su superficie.

25.10.- CHAFLANES

Cuando en las intersecciones, se señalen chaflanes en las esquinas de manzana, estos tendrán las siguientes características de trazado, cuando no se indiquen en planos:

- 1) Chaflanes rectos: la longitud del chaflán será - como regla general de 3 m. para calles inferiores a 10 m. y de 3,6 en el resto.
- 2) Chaflanes curvos: El radio de curvatura será como regla general de 5 m.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 20 ABR. 1994 de 1994



NORMA 26a.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS

Todas las unidades de vivienda (pisos, chalets, etc.) deberán cumplir la legislación autonómica vigente, concretamente la orden de 22 de Abril de 1.991 de la COPUT sobre la modificación y texto refundido que desarrolla las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana."

NORMA 27a.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Teniendo en cuenta las distintas características de cada zona, se establecen tres tipos de composición:

- 1) Composición estética regida con arreglo al proyecto correspondiente o Normas especiales que se fijen para cada caso concreto. Se impondrá esta condición en los casos en que exista algún elemento urbano (calle, plaza, etc.) de interés especial histórico-artístico, cultural o pintoresco que aconseje su conservación de acuerdo con una determinada composición urbanística y arquitectónica.
- 2) Composición estética de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona.
- 3) Composición estética libre.

Se aplicarán en todas las zonas que no hayan de ser objeto de protección especial, estableciéndose con carácter general, las regulaciones que se indican a continuación y que, en lo que les afecta, serán también de aplicación a las zonas reseñadas:

- a) Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de aguas, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 ABR. 1994
de 19.....



aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, -- tendrán el mismo tratamiento de fachadas los tes teros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad.

- b) Siempre que sea posible deberán prohibirse los -- hastiales de cubierta vistos o, al menos, resolver su integración en la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado -- y el empleo de materiales de fachada.
- c) Los patios de servicio que por cualquier circuns tancia sean visibles, tanto desde la vía pública como a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, o calles particulares, deberán ser ocultados por muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

La Corporación Municipal, y en su defecto, la Comisión Territorial de Urbanismo, podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas por esta Norma.

NORMA 28a.- USOS DE LA EDIFICACION

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- Uso de vivienda.
- Uso de industria.
- Uso público o de equipamiento urbano.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 ABR. 1994

de 19.....

Jalón, 16 MAYO 1994

El Secretario



a) Uso de vivienda.

Podrá ser unifamiliar o colectiva, según zonas y de acuerdo con las ordenanzas particulares de la zona.

b) Uso de industria o de comercio.

Las actividades industriales se clasifican en tres categorías dependiendo de sus características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias - propiamente dichas, sino en general de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas o Peligrosas aprobado por el Decreto 24-14/1.961.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1ª Categoría.- Actividades sin molestia para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que puedan requerir o máquinas o aparatos movidos a mano o -- por pequeños motores, que no transmiten ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales.

Garajes privados de cada edificio sin servicios de taller, mantenimiento ni carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda colectiva, en cualquier planta, o patio de manzana o de luces.
- Anejos a vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e - independiente.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 ABR. 1994 de 19.....

Jalón, 16 MAYO 1994
El Secretario



2ª Categoría.- Actividades compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases, olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico. Garajes públicos, con servicios de mantenimiento pero no de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda unifamiliar o colectiva en planta baja, sótano o semisótano o en patio de manzana.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

3ª Categoría.- Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda pero que pueden ser admitidas con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes u otras determinaciones o circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de uso que resulta favorable para la actividad urbana.

Situaciones permitidas:

- Edificio exclusivo e independiente, con fachada a la calle y rodeado de espacios libres.

4ª Categoría.- Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda.

Corresponde a todas las actividades molestas en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales, con exclusión de las insa-

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 ABR. 1994
de 19



lubres, nocivas o peligrosas admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/1.961.

Situaciones permitidas:

- En manzanas exclusivamente industriales.

La actividad comercial se permite en cualquier zona y en cualquier situación al igual que las industrias de primera categoría.

c) Uso público.

Permitido en general, en cualquier zona y en cualquier situación cumpliendo además con la legislación específica de aplicación tanto para la regulación de sus requisitos de orden interno como para su disposición, con respecto a su entorno.

Aprobado según acuerdo del Ayuntamiento del día 28 de Mayo de 1994

