



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### INDICE

#### 1.- ANALISIS DE LA INFORMACIÓN Y CONCLUSIONES.

- 1.1.-POBLACIÓN.
- 1.2.-ACTIVIDAD ECONOMICA.
- 1.3--EDIFICACIÓN.
- 1.4.-SERVICIOS URBANOS.
- 1.5.-EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES EXISTENTES.

#### 2.- FINES Y OBJETIVOS.

#### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA.

#### 4.- RELACIÓN E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. CONDICIONES DE REVISIÓN O SUSTITUCIÓN DEL PRESENTE P.D.S.U.

#### 1.- ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y CONCLUSIONES

##### 1.1.- POBLACIÓN.

Según se desprende de la información anteriormente expuesta, es patente el carácter regresivo de la población y su paulatino envejecimiento. Se estima la población flotante estival en 120 habitantes sobre un censo actual de 31 personas.

##### 1.2.- ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Todo hace suponer el mantenimiento de la ganadería como principal actividad de la población, complementada en pequeña medida por la actividad agraria. La declaración de Parque Natural de la Tinença de Benifassà, en la que se incluiría parte del término municipal de Castell de Cabres, tendría una positiva incidencia en toda la actividad económica, ya que uno de los objetivos del proyecto es armonizar la protección de los aspectos más interesantes con la potenciación de la ganadería y agricultura, con la intención de que sean aumentadas las inversiones.

##### 1.3.- EDIFICACIÓN.

Como ya se ha mencionado el estado general de las edificaciones es regular, debido a su ocupación temporal o deshabitadas y que como



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

consecuencia, no se conservan en la medida en que ello sería necesario. Normalmente son de construcción antigua, encontrándose algunas edificaciones en ruinas. Se puede suponer que Castell de Cabres es un municipio de pocas expectativas de desarrollo urbano, dado el carácter regresivo de la población. No se considera necesario introducir medidas especiales de protección a la edificación. Existe un cierto interés ambiental que se puede mantener con un estudio correcto de ordenanzas, que permitan rehabilitar las viviendas que lo necesiten y que controlen las posibles, aunque poco probables nuevas edificaciones que se construyan en el municipio. En el plano correspondiente se señalan los edificios protegidos, y que deben ser objeto de medidas especiales.

#### 1.4.- SERVICIOS URBANOS.

-De la red viaria. El estado de la misma es regular, con viales pavimentados pero con un deficiente estado de conservación.

-De la red de agua. Existe un doble problema, según se desprende de la memoria informativa: captación insuficiente y un estado de la red deficiente con numerosas fugas.

-Del saneamiento. El estado de la red es aceptable y quizás se deberían tomar medidas para la construcción de una depuradora. Está en marcha el Plan Director de residuos sólidos para la provincia de Castellón.

-De la red de energía eléctrica. Se encuentra en aceptables condiciones de uso y conservación. Existe un teléfono en una vivienda particular y no hay telégrafos.

#### 1.5.- EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES EXISTENTES.

No presenta el municipio grandes problemas de equipamiento, en gran parte debido a la escasa población existente. Bastaría con recuperar los edificios públicos actuales para resolver los posibles problemas que se plantearan. La reforma y rehabilitación del almacén para consultorio médico paliará en gran medida los problemas de asistencia sanitaria, que actualmente se resuelven con visitas particulares a las viviendas. En cuanto a las comunicaciones, el principal problema es la inexistencia de transporte público, que implica la total dependencia del vehículo privado para desplazarse.

#### 2.- FINES Y OBJETIVOS.

Se deduce de todo lo anteriormente expuesto que Castell de Cabres no presenta gran complejidad en los problemas derivados de su desarrollo urbanístico; no tiene expectativas de desarrollo urbano y no ha sufrido agravio por parte de urbanizaciones clandestinas o similares; todo ello, unido a la capacidad de gestión y programación municipal, debe traducirse en la resolución de los siguientes objetivos:



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

- a) Definición del perímetro urbano, controlando su desarrollo y posibles crecimientos anárquicos.
- b) En su caso, previsión del crecimiento del suelo urbano por la zona NE del casco urbano, junto al “camino a las Matas”.
- c) Mantenimiento, rehabilitación y potenciación de los posibles valores ambientales existentes en el tejido urbano actual, por medio de unas ordenanzas acordes con lo existente, que permitan y faciliten al mismo tiempo la construcción de nuevos edificios que tengan resueltas sus necesidades funcionales.
- d) Condiciones de actuación en suelo no urbanizable con el fin de mantener y potenciar la riqueza y valor de este tipo de suelo en el término municipal.

### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA.

De acuerdo con el artículo 81 de la Ley del Suelo y 101 del Reglamento de Planeamiento, por ser un municipio que carece de Planeamiento General, el suelo debe ser clasificado en urbano y no urbanizable; se consideran terrenos urbanos aquellos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un proyecto de delimitación que tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al artículo 41, será aprobado por la Comisión Provincial de urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial. Constituyen el suelo no urbanizable los demás espacios del término municipal. De acuerdo con los criterios anteriormente expuestos, se incluyen como urbanos los que forman el casco con infraestructura completa, incorporando una manzana consolidada en una superficie mayor del 50%, situada, como ya se ha indicado junto al Camino a las Matas, esquina C/ Mayor y camino en la parte norte del casco.

En el presente proyecto el equipo redactor propone trazar la delimitación en base a los siguientes criterios:

-Trazar una delimitación estricta en base a las escasas expectativas urbanísticas existentes.

-Incluir como urbanos los suelos situados junto a viales de infraestructura completa, si están mínimamente consolidados.

-Incluir como urbanos los caminos perimetrales al casco urbano, si tienen infraestructura o parte de ella. Es característico de estos municipios dotar de servicios a estos caminos aunque sólo se considere como suelo urbano el situado a un lado de ellos: similares ejemplos los encontramos en términos municipales como La Pobla de Benifasà, Herbés, etc.

-Ajustar el perímetro urbano a criterios orográficos o de propiedad, con el fin de facilitar la gestión posterior.

-Utilizar como modelo de manzana de desarrollo urbanístico el existente con sus dimensiones y características actuales: edificación cerrada.

- Por tanto, la superficie urbana delimitada es 18.200 m<sup>2</sup>.

El equipo redactor considera esta superficie igual a la actualmente existente, si tenemos en cuenta que la manzana anteriormente citada como anexionada al suelo urbano, tiene



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1

12319- (Castellón)

Tel: 977-729025 / 964-173172

Fax: 977-261192 / 964-173013

C.I.F: P-1203700-H

---

en realidad el suficiente grado de consolidación como para ser considerada inicialmente incluida en el casco urbano.

#### 4.-RELACIÓN E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. CONDICIONES DE REVISIÓN O SUSTITUCIÓN DEL PRESENTE PDSU.

Como se ha indicado no existe Planeamiento vigente si exceptuamos las Normas Subsidiarias Provinciales, con las que no interfiere este PDSU. Al no existir planeamiento sectorial, no se producen incidencias de ningún tipo.

La propia legislación indica la necesidad de revisión o sustitución si se producen alteraciones de los principios que sugieren el PDSU como instrumento de Planeamiento, y que se concretan en los siguientes:

- a).- Aprobación de algún instrumento de planeamiento o legislación de ámbito o rango superior que lo exija.
- b).- La alteración de las condiciones económicas o sociales de la población, la demografía, y la ocupación del suelo.
- c).- La declaración Bien de Interés Cultural de alguna parte del término municipal, en cualquiera de las clases a que se refiere el artículo 95 de La Ley 13/1985 de 25 de Junio.

En Castellón, Septiembre de 1987

Firmado, El Equipo redactor

Vicente Trilles Maristany, Arquitecto

Colaboradores:

Fernando Ledesma García, Arquitecto

Joaquín Arrizabalaga Moreno, Arquitecto

ORDENANZAS Y NORMAS.

ORDENANZAS

ÍNDICE



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**  
C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

## TITULO A: NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

### CAPITULO A-1.- GENERALIDADES.

- Art.1.-Objeto y ámbito de aplicación.
- Art.2.-Referencia a las N.S.M.A.P.
- Art.3.-Vigencia.
- Art.4.-Modificación o ampliación.
- Art.5.-Revisión.
- Art.6.-Carácter vinculante y obligatoriedad
- Art.7.-Publicidad.
- Art.8.-Edificaciones fuera de ordenación.

### CAPITULO A-2.- DESARROLLO DEL P.D.S.U.

- Art. 9. -Estudios de Detalle.
- Art.10.-Planes Especiales.

### CAPITULO A-3. LICENCIAS.

- Art.11.-Actos sujetos a licencia.
- Art.12.-Sujetos de licencia.
- Art.13.- Competencias.
- Art.14.- Tramitación obras nueva planta
- Art.15.- Tramitación obras de reforma o reparación
- Art.16.- L. Parcelaciones urbanísticas.
- Art.17.- L. Primera utilización.
- Art.18.- Otras licencias.
- Art.19.- Plazos y caducidad.

### CAPITULO A-4.- REGULARIZACIÓN DE FINCAS.

- Art.20.- Solares irregulares.
- Art.21.- Regularización de solares.

### CAPITULO A-5.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- Art.22.- Tipos de suelo.

### CAPITULO A-6.- TERMINOLOGÍA.



Art.23.- Definiciones.

#### CAPITULO A-7.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Art.24.- Condiciones higiénico-sanitarias.

#### TITULO B.-NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

##### CAPITULO B-1.- SUELO URBANO.

Art.25.-Definición.

Art.26.-Solares.

Art.27.-Alineaciones y rasantes.

Art.28.-Usos.

Art.29.-Zonificación.

Art.30.-Artículo adicional.

##### CAPITULO B2. - EDIFICACIÓN CERRADA

-Art.31. - Tipo de edificación.

-Art.32. - Parcelación.

-Art.33. - Parcela mínima.

-Art.34. - Ocupación.

-Art.35. - Alturas.

-Art.36. - Cubiertas.

-Art.37. - Sótanos y semisótanos.

-Art.38. - Vuelos.

-Art.39. - Fachadas.

-Art.40. - Huecos.

-Art.41. - Medianerías.

-Art.42. - Patios.

-Art.43. - Ampliaciones y reformas

##### CAPITULO B-3.- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Art.44.-Protección del patrimonio inventariado.

#### TITULO C.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

##### CAPITULO C.1.- SUELO NO URBANIZABLE.

Art.45.- Ámbito de aplicación.

Art.46.- Determinaciones de la legislación urbanística.



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

Art.47.- Núcleo de población.

Art.48.- Condiciones para la edificación de vivienda familiar.

Art.49.- Fraccionamiento de la propiedad.

Art.50.- Parcelaciones urbanísticas.

**TITULO D.- LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA Y SUBSIDIARIA.**

**CAPITULO D-I.- LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA Y SUBSIDIARIA.**

Art.51.- Legislación complementaria y subsidiaria.

**TITULO A.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.**

**CAPITULO A-I.- GENERALIDADES.**

Artículo 1.- “Objeto y ámbito de aplicación”.

El objeto de este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.), es la ordenación urbanística del término municipal de Castell de Cabres.

Artículo 2.- “Referencia a las N.S.M.A.P.”.

En los extremos no previstos o insuficientemente desarrollados en las presentes ordenanzas, éstas estarán, complementadas por las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial (N.S.M.A.P.) en vigor.

Artículo 3.- “Vigencia”

Este P. D. S. U. entrará en vigor al día siguiente publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P., y tendrá vigencia indefinida.

Artículo 4.- “Modificación y ampliación”.

Toda modificación a ampliación de los elementos del P.D.S.U. en sus límites, alineaciones, rasantes u ordenanzas, requerirá nueva tramitación, conforme a los artículos 49 de la Ley del Suelo (L.S.), 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (R.P.)

Artículo 5.- “Revisión”

El presente P.D.S.U. podrá ser sustituido por otro P.D.S.U., por unas Normas Subsidiarias o Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de su vigencia indefinida cuando concurren algunas de las siguientes circunstancias:



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

- a) Aprobación de algún instrumento de planeamiento, legislación de ámbito o rango superior que lo exija.
- b) La alteración de: las condiciones económicas o sociales de la población, la demografía y la ocupación del suelo.
- c) La declaración de Bien de Interés Cultural de alguna parte del término municipal, en cualquiera de las clases a que se refiere el artículo 95 de la Ley 13/1985 de 25 de Junio.

Artículo 6.- “Carácter vinculante y de obligatoriedad”.

El presente P.D.S.U. tiene carácter vinculante y obligatorio para la administración y particulares, sin perjuicio lo contenido en el art. 57.2 y 58 de la L. S.

Artículo 7.- “Publicidad”.

El Ayuntamiento tiene obligación de poner a disposición del público todos los documentos que constituyen este P.D.S.U., al que se incorporarán los sucesivos instrumentos de planeamiento se vayan aprobando y los acuerdos municipales que afecten al mismo, facilitando a quien le interese, copias del mismo.

Artículo 8.- “Edificaciones fuera de ordenación”.

No quedarán en situación legal de fuera de ordenación por ninguna de las condiciones de edificación y uso en P.D.S.U., y, por tanto, no le será de aplicación el artículo 60 de la L.S. , las edificaciones, instalaciones, usos existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de este P.D.S.U. En todo caso, en el supuesto de que se pretenda sustituir las edificaciones e instalaciones erigiendo otras de nueva planta, reestructurar aquellas con el fin de agotar el mayor aprovechamiento urbanístico otorgado por este P.D.S.U.,o modificar el uso básico existente, dichas edificaciones, instalaciones y usos deberán acomodarse íntegramente a lo establecido en este P.D.S.U.

**CAPITULO A-2.- DESARROLLO DEL P.D.S.U.**

Artículo 9.- “Estudios de Detalle”.

Se podrán realizar Estudios de Detalle (E.D.) para desarrollar el P.D.S.U., definiendo su ámbito y delimitaciones y salvaguardando las características ambientales de la localidad.

Los E.D. en ningún caso podrán alterar las ordenanzas del presente P.D.S.U., ni las condiciones que para las alturas de edificaciones establece el artículo 99 del R.P.

Para los E.D. se seguirá lo dispuesto en el art. 65 y 66 del R.P.





**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1

12319- (Castellón)

Tel: 977-729025 / 964-173172

Fax: 977-261192 / 964-173013

C.I.F: P-1203700-H

---

Artículo 10.- “Planes especiales”.

Únicamente podrán redactarse Planes Especiales (P.E.), con las finalidades y por los motivos que se contienen en las números 1,3 y siguientes del artículo 76 del R.P. Para los P.E. se estará a lo dispuestos en los artículos 76 a 87 del R.P.

CAPITULO A-3.- LICENCIAS.

Artículo 11.- “Actos sujetos a licencias”.

De conformidad con el art. 178 de la L.S. estarán sujetos a previa licencia municipal sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable los actos en el art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.).

Artículo 12.- “Sujetos de licencia”.

Son los Órganos del Estado, Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales y personas jurídicas públicas o privadas cuando tiendan a la ejecución de los actos anteriormente citados.

Artículo 13.- “Competencias”.

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento. Toda resolución que otorgue o deniegue Licencia deberá ser motivada. El procedimiento de otorgamiento licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Artículo 14.- “Tramitación obras nueva planta”.

Para solicitar licencias de obras de nueva planta, se dirigirá instancia al Alcalde del Ayuntamiento, suscrito por el propietario, acompañada de los siguientes documentos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del D. N. I. en el caso de ser el solicitante persona física y denominación, razón social y domicilio de las personas jurídicas.
2. Proyecto por triplicado, visado por el correspondiente Colegio Profesional.
3. Nombre de la empresa constructora que va a ejecutar la obra y técnicas que la van a dirigir.

Con la licencia se devolverá al solicitante uno de los ejemplares del proyecto debidamente diligenciado, que junto a la misma deberá conservarse en la obra para las comprobaciones por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 15.-“Tramitación obras de reforma o reparación”.



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1

12319- (Castellón)

Tel: 977-729025 / 964-173172

Fax: 977-261192 / 964-173013

C.I.F: P-1203700-H

---

Para solicitar licencias de obra de reparación o reformas se estará a lo dispuesto en el artículo 14, salvo que no se precise dirección técnica; en ese caso:

Junto a la solicitud de licencia se presentará memoria y presupuesta, por duplicado de la obra a realizar, y con la conformidad y compromiso de realizarla, por constructor o instalador legal mente capacitado para ello.

Artículo 16.- “Licencias Parcelaciones urbanísticas”.

Para las parcelaciones urbanísticas junto a la solicitud de licencia, se apartará proyecto redactado por técnico competente por duplicado.

Artículo 17.- “Licencia 1ª utilización”.

Junto a la solicitud de licencia, de 1ª utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, se adjuntará certificado final de la obra, suscrito por técnico competente, y certificado del cumplimiento de las obligaciones que se hayan impuesto con la concesión de la licencia.. Previa inspección y comprobación por los Servicios Técnicos Municipales de que la obra se ajusté al proyecto autorizado se concederá licencia, sin la cual no se permitirá la conexión a los servicios.

Artículo 18.- “Otras licencias”.

Para el resto de los actos sujetos a la licencia previa, para solicitar la misma, se acompañará a la solicitud una memoria detallada que especifique perfectamente el acto a realizar, y se estará a lo que se disponga, en las respectivas normativas.

Artículo 19.- “Plazos y Caducidad”.

El Ayuntamiento señalará el plazo de ejecución de la actividad en cada licencia, en relación al programa de realización. Este plazo podrá ser ampliado en casos justificados, y este nuevo plazo no excederá de la mitad de lo concedido inicialmente. La licencia caducará por el transcurso del plazo de validez a su prórroga.

#### CAPITULO A-4.- REGULARIZACIÓN DE FINCAS.

Artículo 20.- “Solares irregulares”.

Si existieran solares muy irregulares según el técnico municipal no se otorgará L. M. hasta la regularización de los mismos, si fuera viable.

Artículo 21.- “Regularización de solares”.



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

Cuando sea oportuno regularizar la configuración de los solares, se actuará mediante el procedimiento de regularización y normalización de solares del artículo 117 y 121 de R.G.U.

#### CAPITULO A-5.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

##### Artículo 22.- “Tipos de suelo”.

El territorio del término municipal de Castell de Cabres se clasifica, a los efectos del régimen urbanístico del suelo, a través del presente P.D.S.U., en los siguientes tipos:

S. Urbano.-

S. No Urbanizable.-

#### CAPITULO A-6.- TERMINOLOGÍA.

##### Artículo 23.- “Definiciones”.

###### 1. Solar.

Es la superficie de suelo urbano, apta para la edificación que reúne las siguientes condiciones:

- Tener señalados alineaciones y rasantes.
- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Tener pavimentada la calzada y encintadas las aceras en la vía a la que de frente.

###### 2.- Alineaciones oficiales.

Son las actualmente existentes, o las que se señalan en las regulaciones y ampliaciones en la documentación gráfica del Proyecto de Delimitación; en todo caso serán otorgadas por el Ayuntamiento, a petición de parte interesada y como trámite previo a la concesión de licencia, debiendo estar perfectamente definidas en el momento de su señalización.

###### 3.- Parcela edificable.

La zona del solar limitada dentro de las alineaciones oficiales.

###### 4. - Rasante.

Es la cota vertical en cada punto de la alineación.

###### 5.- Altura.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada de la primera crujía. En el caso de longitudes de



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1

12319- (Castellón)

Tel: 977-729025 / 964-173172

Fax: 977-261192 / 964-173013

C.I.F: P-1203700-H

---

fachada superiores a 15 m., esta queda fraccionada en porciones de 15 m. o inferiores, para poder medir la altura en el punto medio de cada fracción.

6.- Altura libre de pisos.

Es la distancia medida verticalmente entre el plano del pavimento y el plano inferior del techo de la planta correspondiente.

7.- Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

8. - Espacio libre.

Es la parte del solar resultante de excluir la superficie edificada en planta baja.

9.- Patio de luces.

Es el espacio interior abierto, situado dentro del solar edificable.

10.- Planta Baja.

Será aquella cuya rasante coincide con la de la acera o cuanto más esté situada a un metro por encima o por debajo de ella.

11. - Semisótano.

Será aquella planta que tiene parte de su altura por encima de la rasante; y que su techo se encuentre entre 0.5 m., 0.75 m. por encima de la misma, y la cota del suelo esté a más de un metro por debajo de la rasante.

La cota fijada para el techo se podrá superar, pero en ese caso, el semisótano contará como planta a efectos de la medición de alturas.

12.- Sótano.

Es aquella planta cuyo techo se encuentre por debajo de la cota más 0,5 m. respecto de la rasante.

13. - Pieza vividera.

Aquella que se dedica a una permanencia continua de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos

14. - Obras de nueva planta.

Se considerarán obras de nueva planta, la nueva edificación, la elevación de las plantas en altura sobre otras ya existentes; ; la ampliación o complementación sustancial de obras ya ejecutadas; la introducción de elementos estructurales ( portantes o sustentantes); la alteración sustancial de las características ornamentales de los edificios o instalaciones; la edificación de instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas e industriales, las destinadas a entretenimiento y servicio de obras



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

publicas y todas aquellas construcciones que se ejecuten en medio rural cuando proceda su autorización por concurrir los supuestos previstos en el artículo 85 de la ley del Suelo

**15.- Obras de reforma o reparación.**

Se consideran obras de reforma o reparación, las que, no estando contenidas en el artículo anterior o no afectando de forma sustancial a fachadas o elementos que reviertan a vía pública, tengan por finalidad la sustitución o reparación de elementos constructivos, instalaciones higiénicas o de servicio, o redistribución interna de edificaciones, siempre que las mismas no superen, ni en superficie ni en coste de ejecución, el 50% del valor de la unidad de uso que se pretenda reformar o reparar, todo ello con independencia del terreno que ocupe o su ubicación.

**CAPITULO A-7.- CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.**

**Artículo 24.- “Condiciones higiénico-sanitarias”.**

En cuanto no se modifique o sustituya y para todos los aspectos no regulados en las presentes ordenanzas, se estará a lo establecido por la Orden Ministerial del 29 de Febrero 1944, sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas, excepto en lo referente a iluminación y ventilación de escaleras que sirvan a más de una vivienda, deberán cumplir la siguiente norma:

-Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior de tantos huecos como plantas del edificio, con una superficie mínima de 0,50 m<sup>2</sup>. cada una. Podrá exceptuarse la planta baja cuando sea comercial.

-En casas colectivas de hasta 3 plantas, se permitirá la luz y ventilación cenital de las escaleras por medio de lucernarios con una superficie no inferior a 1/3 de la superficie de la caja de la escalera. El ojo de la escalera podrá inscribirse como mínimo un círculo de diámetro 80 cms.

**TITULO E.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO.**

**CAPITULO E-1.- SUELO URBANO.**

**Artículo 25.- “Definición”.**

Se clasifican como suelo urbano ( S.U.) aquellos terrenos incluidos dentro de los límites de este P.D.S.U. Constituyen éstos, los que contando con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie se han incluido en el presente proyecto.



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

**Artículo 26.- “Solares”.**

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar de acuerdo con lo dispuesto en el art. 82 de la L.S. En otro caso, se estará a lo dispuesto en los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).

**Artículo 27.- “Alineaciones y rasantes”.**

Se consideran las establecidas en el correspondiente plano de ordenación.

**Artículo 28.- “Usos”.**

Dentro de S. U. se autorizan los siguientes usos:

- Viviendas.
  - Cultural.
  - Sanitario.
  - Asistencial.
  - Religioso.
  - Deportivo.
  - Comercial.
  - Hostelería.
  - Oficinas públicas y privadas.
  - Espectáculos públicos y salas de reunión.
  - Garajes y almacenes.
  - Industrial, limitado al artesanal.
  - Talleres, pequeña industria, anejo o independiente a los edificios de viviendas.
- Se prohíben todo tipo de industrias insalubres y peligrosas. No se permitirán talleres o fábricas que requieran edificios con elementos de tipo industrial: depósitos visibles desde el exterior, chimeneas grandes, etc., que produzcan ruidos o emanaciones inconvenientes para el ambiente general.
- Cualquier uso compatible con los anteriormente expuestos.

**Artículo 29.- “Zonificación”.**

Dentro del S.U. sólo se permitirá:

- Edificación cerrada.

**Artículo 30.- “Artículo adicional”.**

En general, los límites de la delimitación y sus alineaciones pueden ser ligeramente ajustados para resolver los posibles errores materiales que contenga el documento gráfico de esta delimitación. Este ajuste se realiza en el acto de señalamiento de la línea a efectuar por el Ayuntamiento y deberá ser debidamente



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

justificado y razonado. En ningún caso podrá suponer alteración sustancial del contenido del documento gráfico.

## CAPITULO B-2.- EDIFICACION CERRADA.

### Artículo 31.- “Tipo de edificación”.

Se construirá en manzana cerrada, entre medianerías laterales, (en su caso medianerías) no constituyéndose edificios aislados. No se permitirán retranqueos desde la alineación oficial en cualquiera de los elementos de fachada.

### Artículo 32.- “Parcelación”.

La organización de la superficie de esta zona, se establece a partir de su estructura viaria, Se mantendrán alineaciones actuales, pudiendo ajustarse éstas en cada nueva edificación, de manera que sus puntos extremos en las medianerías, permanezcan invariables.

Se atenderá al mantenimiento de la parcelación tradicional que configura una ordenación de manzana cerrada.

### Artículo 33.- “Parcela mínima”.

Para las parcelas ya consolidadas en la estructura de propiedad existente, reflejada en el plano catastral vigente, en la fecha de redacción de este proyecto, se considera parcela mínima la definida en este parcelario.

En parcelas nuevas, resultantes de segregaciones, separaciones, etc., se establece como parcela mínima la de una superficie de 40 m<sup>2</sup>. y una fachada mínima de 4 m.

### Artículo 34.- “Ocupación”.

No se fija la ocupación de la edificación en la parcela.

### Artículo 35.- “Alturas”.

Altura reguladora máxima: será de 9,5 m., siendo el número máximo de plantas 3, excepto para alcanzar, si se desea, la altura de la cornisa del edificio colindante, más bajo, y siempre que no exceda de 10 m.

Altura reguladora mínima: será de 4,5 m. siendo el número mínimo de plantas 1.

En los casos de parcelas enfrentadas a 2 viales opuestos, se referirá la altura máxima de cada fachada, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad llegue hasta el punto medio de la parcela.

La altura libre interior de las edificaciones, estará entre 2,5 m. y 3,6 m, en planta baja, y entre 2,5 m. y 2,80 en las restantes plantas.



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

Se permitirán alturas superiores a las 3 plantas según resulte de aplicar en cada manzana el artículo 99.2 del R.P.

**Artículo 36.- “Cubiertas”.**

La cubierta será inclinada con pendiente no inferior al 25% y no superior al 45%, con teja árabe, o cerámica que de una apariencia,, textura y color similar a la teja árabe tradicional. En ningún caso, las cumbres del tejado, se elevaran más de 3,5 m., sobre la altura reguladora máxima.

**Artículo 37.- “Sótanos y semisótanos”.**

Queda prohibida cualquier tipo de edificación por debajo de la rasante. Sólo estarán permitidos sótanos, en el caso de que por existir desnivel en las 2 fachadas de la misma edificación, una misma planta sea sótano dando a una calle y sea también una planta baja de otra calle; en este caso, también se permiten semisótanos.

**Artículo 38.- “Vuelos”.**

Se permitirán balcones abiertos con barandilla de cerrajería o de madera de 1 metro de vuelo como máximo. El grosor del voladizo será de 10 cms como máximo.

En ningún caso se permite el volado del forjado.

Los balcones se separarán en planta 0,60 m. de las medianerías. La altura mínima del balcón sobre la rasante de la acera será 2,70 m. La anchura máxima de los voladizos de balcón no podrá exceder por cada lado del hueco del mismo, más de la mitad de su anchura,

Aleros: se ajustarán a las condiciones del entorno integrándose en el mismo, no superando un vuelo de 1 metro. Será preceptiva su construcción en toda la longitud de la cubierta con un vuelo mínimo de 40 cms., medido en la perpendicular a la línea de la fachada.

Queda prohibida la construcción de miradores, voladizos y otros cuerpos salientes de la fachada.

**Artículo 39.- “Fachadas”.**

Se adaptarán al ambiente, tipo y características del conjunto, estando a lo dispuesto en el artículo 73 de la L.S. Los locales de negocios y pequeños talleres, deberán resolverse con altura y disposición similar a la residencial. Tendrán una composición unitaria en cuanto a la forma y materiales, prohibiéndose expresamente el dejar sin tratamiento conjunto la planta baja de las nuevas edificaciones.

Los materiales dominantes en la fachada serán similares a los existentes tradicionales: enfoscado pintado, en color blanco liso, y mampostería vista. Se autoriza la diferenciación de los zócalos de 1 m. de altura aproximadamente, con tratamiento





**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

análogo al resto de la fachada. En cualquier caso queda prohibida la utilización de materiales que falseen su función (aplacados, alicatados, etc.).

**Artículo 40.- “Huecos”.**

La proporción de huecos en cada planta, no podrá sobrepasar el 50% respecto al macizo en cada planta (excepto en planta baja).

En cada hueco será mayor la dimensión vertical que la horizontal, con excepción de los que corresponden al sobrado bajo cubierta, en los que podrá dominar esta última. La carpintería se retrasará en todos los casos del plano de la fachada, dejando visto como mínimo 20 cms. del espesor del muro. Se recomienda la utilización de carpintería de madera.

Los huecos serán de forma rectangular, exceptuando en su caso los de acceso a planta baja que podrán formar arco.

**Artículo 41.- “Medianerías”.**

Cuando hayan de quedar vistas, se tratarán superficialmente como fachadas, sin dejarlas al descubierto.

**Artículo 42.- “Patios”.**

La superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>., con lado mínimo 3 m., exceptuándose aquellos casos, en donde por anchura de solar y para poder dejar un paso en la planta de 0.90 m., deba reducirse el lado mínimo, no modificándose la superficie.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente, entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso, se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con respectos a ambas fincas, y deberá ser presentada al Ayuntamiento al solicitar la licencia de obras.

**Artículo 43.- “Ampliaciones y reformas”.**

Las ampliaciones y reformas de edificios ya existentes, podrán hacerse, siempre que el edificio que resulte del existente más la parte añadida no sobrepase los límites que se fijan en las anteriores ordenanzas para los edificios de nueva planta.

**CAPITULO B-3.- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.**

**Artículo 44.- “Protección del patrimonio inventariado”  
“Protección integral”.**



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

Quedan sujetos a protección integral los siguientes edificios:

1.- Iglesia parroquial de San Lorenzo.

Se establece para él una protección integral permitiendo únicamente las siguientes obras:

a.- Conservación (mantenimiento y consolidación).

b.- Restauración.

c.- Rehabilitación; estas obras de modernización podrán llevarse a cabo para mejora de las condiciones higiénico-sanitarias, la adecuación de las instalaciones o usos permitidos, y el ornato, siempre que éstas sean compatibles con la reposición o conservación de las características originales del edificio o elemento.

d.- Quedan prohibidas las obras de reestructuración, sustitución u obra nueva.

TITULO C: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO C-1: SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 45.- “Ámbito de aplicación”.

Constituye el suelo no urbanizable (S.N.U.) todo aquel terreno no incluido por este P.D.S.U. como suelo urbano.

Artículo 46.- “Determinaciones de la legislación”.

La legislación urbanística aplicable al suelo no urbanizable se concreta en los artículos 73, 85 y 86 de la Ley del Suelo, que se apoyan en las normas de Tramitación del artículo 43.3 de la misma y en los artículos 44 y 45 del Reglamento de disciplina Urbanística.

Artículo 47.- “Núcleo de población”.

Se considerará que existe núcleo de población, cuando:

- Con centro en la edificación destinada a vivienda familiar que se pretenda construir, se trace un círculo de radio 500 m y dentro de este área exista otra edificación destinada a vivienda.

- Dicha edificación a construir se encuentre a una distancia inferior a 1.000 m. respecto de la línea de delimitación de suelo urbano fijada en el presente documento.

Artículo 48. - “Condiciones para la edificación de vivienda familiar”.

a.- Los edificios se separarán 5 m. de los lindes de la parcela y 15 m. del eje de los caminos.

b. - La altura de la edificación no superará a los 7 m. salvo el 20 % de la planta de la misma en que podrá llegar a 10 m.

c- La parcela mínima sobre la que se podrá edificar será de 5. 000 m<sup>2</sup>.



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**

C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

d. - La edificabilidad no superará los 0,20 m<sup>3</sup> /m<sup>2</sup>.

Artículo 49.- “Fraccionamiento de la propiedad”.

En las transferencias de la propiedad, divisiones y segregaciones en terrenos del S.N.U., no podrán efectuarse fraccionamientos, en contra de la legislación agraria.

Artículo 50.- “Parcelaciones urbanísticas”.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

TITULO D: LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA Y SUBSIDIARIA.

CAPITULO D-I: LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA Y SUBSIDIARIA.

Artículo 51.- “Legislación complementaria y subsidiaria”.

Serán complementarias de estas ordenanzas en todos aspectos que estas no regulen las siguientes:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.
- Ley de Régimen Local y sus Reglamentos.
- Ley de Carreteras.
- Normativa sobre Monumentos Histórico-Artísticos.
- Normativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- Normas subsidiarias Provinciales vigentes.
- Y cualquier otra normativa vigente sobre materias que tratan las presentes ordenanzas.

Castellón, Septiembre de 1987.

Firmado, el equipo redactor:

Vicente Trilles Maristany, Arquitecto



**AJUNTAMENT DE  
CASTELL DE CABRES**  
C/ La Sala, 1  
12319- (Castellón)  
Tel: 977-729025 / 964-173172  
Fax: 977-261192 / 964-173013  
C.I.F: P-1203700-H

---

Colaboradores:

Fernando Ledesma García, Arquitecto.

Joaquín Arrizabalaga Moreno, Arquitecto