



## ORDENANZAS

- Título I. Ordenanzas generales
- Título II. Ordenanzas particulares
- Título III Normas para la gestión y urbanización
- Título IV. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo
- Disposiciones finales
- Anexo I. Planes especiales
- Anexo II. Abreviaturas y siglas
- Anexo III. Definiciones
- Anexo IV. Definiciones del Reglamento de Zonas
- Anexo V. Normativa de referencia



## EQUIPO REDACTOR

### Sección de Ordenación y Gestión Urbanística y Territorial

**Consuelo Leal Jiménez.** Arquitecta directora  
**Sara Llorens Piñana.** Arquitecta  
**Paula Piñana Sancho.** Arquitecta  
**José Luis Calabuig Ortuño.** Arquitecto  
**María Elena Gil Navarro.** Ingeniero Agrónomo  
**Lluïsa Cervero Tatay.** Arquitecta  
**Daniel García Bernal.** Arquitecto  
**Antonio Escrig Sáez.** Administrativo  
**Luis Benito Tirado.** Delineante  
**Minerva Vidal Ferrando.** Delineante  
**María Pilar Pradas Salvador.** Delineante  
**Maite Bort Marti.** Licenciada en Derecho

Coordinación: **Fernando Calduch Ortega**



## ÍNDICE

Listado de documentos que conforman el Plan de Ordenación Pormemorizada

### DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Memoria Informativa y Justificativa
2. Estudio y propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs)
3. Estudio de secciones viarias
4. Estudio de Paisaje del POP
5. Informe de Evaluación de Impacto de Género
6. Fichas de las Declaraciones de Interés Comunitario
7. Informe del resultado del Plan de Participación Pública
8. Reserva para dotaciones educativas
9. Planos de información

### DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

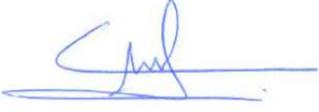
1. Planos de Ordenación Pormemorizada
2. Ordenanzas
3. Fichas de Gestión de Sectores de Ordenación Pormemorizada
4. Fichas de Gestión de Unidades de Ejecución



**DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

<p><b>Memoria informativa y justificativa</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Introducción</li> <li>2. Cumplimiento de la ordenación estructural</li> <li>3. Cumplimiento de los planes supramunicipales</li> <li>4. Infraestructura verde urbana en la ordenación pormenorizada</li> <li>5. Dotaciones públicas de la red secundaria</li> <li>6. Subzonas de ordenación pormenorizada</li> <li>7. Criterios que orientan la planificación</li> <li>8. Áreas de reparto, sectores y unidades de ejecución</li> <li>9. Ámbitos de actuación sobre el medio urbano e indicadores</li> <li>10. Política de suelo y vivienda pública</li> <li>11. Red de espacios comunes</li> <li>12. Red viaria</li> <li>13. Cartografía del Plan de Ordenación Pormenorizada</li> <li>14. Delimitación cartográfica de urbanizaciones, núcleos de población, edificaciones o instalaciones susceptibles de sufrir riesgo forestal</li> <li>15. Resumen ejecutivo.</li> </ol> <p><b>2. Estudio y Propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memoria</li> <li>2. Planos de indicadores a nivel municipal</li> <li>3. Planos de indicadores a nivel ARRU</li> <li>4. Propuestas intervenciones: ARRU del barrio Castalia – La Guinea</li> </ol> <p><b>3. Estudio de secciones viarias</b></p> <p><b>4. Estudio de Paisaje del POP</b></p> <p><b>5. Informe de Evaluación de Impacto de Género</b></p> <p><b>6. Fichas de las Declaraciones de Interés Comunitario</b></p> <p><b>7. Informe del resultado del Plan de Participación Pública</b></p> <p><b>8. Reservas de dotaciones educativas</b></p>	<p><b>9. Planos de Información</b></p> <p>Serie A. Usos principales de la edificación</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A1. Zona oeste. E:1/10000</li> <li>A2. Zona norte. E:1/10000</li> <li>A3. Zona sur. E:1/10000</li> <li>A4. Ciudad. E:1/5000</li> <li>A5. Grao. E:1/5000</li> </ol> <p>Serie B. Usos secundarios de la edificación</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>B1. Zona oeste. E:1/10000</li> <li>B2. Zona norte. E:1/10000</li> <li>B3. Zona sur. E:1/10000</li> <li>B4. Ciudad. E:1/5000</li> <li>B5. Grao. E:1/5000</li> </ol> <p>Serie C. Altura de la edificación</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>C1. Zona oeste. E:1/10000</li> <li>C2. Zona norte. E:1/10000</li> <li>C3. Zona sur. E:1/10000</li> <li>C4. Ciudad. E:1/5000</li> <li>C5. Zona ACA. E:1/2000</li> <li>C6. Grao. E:1/2000</li> </ol> <p>Serie D. Edad de la edificación</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>D1. Zona oeste. E:1/10000</li> <li>D2. Zona norte. E:1/10000</li> <li>D3. Zona sur. E:1/10000</li> <li>D4. Ciudad. E:1/5000</li> <li>D5. Grao. E:1/5000</li> </ol> <p>Serie E. Grado de urbanización y edificación E:1/5000 (8 hojas)</p> <p>Serie F. Instalaciones urbanas</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>F1. Zona oeste. E:1/10000</li> <li>F2. Zona norte. E:1/10000</li> <li>F3. Zona sur. E:1/10000</li> </ol> <p>Serie G. Dominio Público</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>G1. Zona oeste. E:1/10000</li> <li>G2. Zona norte. E:1/10000</li> <li>G3. Zona sur. E:1/10000</li> <li>G4. Ciudad. E:1/5000</li> <li>G5. Grao. E:1/5000</li> </ol> <p>Serie H. Declaración de Interés Comunitario E:1/20000</p> <p>Serie I. Edificaciones susceptibles de riesgos de incendios</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I1. Zona oeste. E:1/10000</li> <li>I2. Zona norte. E:1/10000</li> <li>I3. Zona sur. E:1/10000</li> </ol>
---	---

**DOCUMENTACION CON EFICACIA NORMATIVA**

<p><b>1. Planos de ordenación pormenorizada</b></p> <p>Serie A. Infraestructura verde urbana (E:1/5000. 8 hojas)</p> <p>Serie B. Dotaciones públicas (E:1/5000. 8 hojas)</p> <p>Serie C. Subzonas de ordenación pormenorizada (E:1/10000. 3 hojas)</p> <p>Serie D. Volumetría y alineaciones (E:1/2000. 26 hojas)</p> <p>Serie E. Catálogos de patrimonio: arquitectónico, arqueológico, natural y paisajístico (E:1/10000. 3 hojas) (E: 1/2500, E:1/7500, E:1/50000 1 hoja)</p> <p>Serie F. Red de Espacios Comunes (E:1/5000, 8 hojas)</p> <p>Serie G. Afecciones (E: 1/2000. 12 hojas)</p>	<p>Título III. Normas para la gestión y urbanización</p> <p>Capítulo 11. Ámbitos de actuación y desarrollo del Plan</p> <p>Capítulo 12. Ejecución de obras de edificación y urbanización</p> <p>Título IV. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo</p> <p>Capítulo 13. Licencias urbanísticas</p> <p>Capítulo 14. Conservación de la edificación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos</p> <p>Disposiciones finales</p> <p>Anexo I.- Planes especiales. Plan Especial del Puerto. Plan Especial de la Universidad Jaime I. Plan Especial Protección Capuchinos.</p> <p>Anexo II. Abreviaturas y siglas</p> <p>Anexo III. Definiciones</p> <p>Anexo IV. Definiciones del Reglamento de Zonas</p> <p>Anexo V. Normativa de referencia</p>
<p><b>2. Ordenanzas</b></p> <p>Título I. Ordenanzas generales</p> <p>Capítulo 1. Disposiciones generales</p> <p>Capítulo 2. Usos de la edificación</p> <p>Capítulo 3. Edificación y ordenación de parcela</p> <p>Capítulo 4. Integración paisajística</p> <p>Título II. Ordenanzas particulares</p> <p>Capítulo 5. Definición y clasificación</p> <p>Capítulo 6. Ordenación por alineación de calle</p> <p>Capítulo 7. Ordenación por edificación aislada</p> <p>Capítulo 8. Ordenación por definición volumétrica</p> <p>Capítulo 9. Ordenanzas singulares</p> <p>Capítulo 10. Dotaciones de red secundaria</p>	<p><b>3. Fichas de Gestión de Sectores Ordenación Pormenorizada</b></p> <p><b>4. Fichas de Gestión de Unidades Ejecución</b></p> <p>Castelló de la Plana, Julio 2022</p> <p>Fdo. Consuelo Leal Jiménez.</p> 



# ORDENANZAS

## TÍTULO I. ORDENANZAS GENERALES

### Capítulo 1. Disposiciones generales

- Artículo 1.1. Objeto
- Artículo 1.2. Normativa aplicable
- Artículo 1.3. Abreviaturas y definiciones
- Artículo 1.4. Contenido
- Artículo 1.5. Periodo de vigencia
- Artículo 1.6. Interpretación de las normas del Plan

### Capítulo 2. Usos de la edificación

- Artículo 2.1. Condiciones generales
- Artículo 2.2. Clasificación de los usos
- Artículo 2.3. Uso residencial
- Artículo 2.4. Uso industrial
- Artículo 2.5. Usos terciarios
- Artículo 2.6. Comercial
- Artículo 2.7. Administrativo
- Artículo 2.8. Residencial público
- Artículo 2.9. Pública concurrencia
- Artículo 2.10. Aparcamiento
- Artículo 2.11. Docente
- Artículo 2.12. Sanitario-asistencial
- Artículo 2.13. Infraestructura-servicios urbanos

### Capítulo 3. Edificación y ordenación de parcela

- Artículo 3.1. Parcela
- Artículo 3.2. Posición de la edificación
- Artículo 3.3. Volumen y forma de la edificación
- Artículo 3.4. Elementos en fachadas, balcones y terrazas
- Artículo 3.5. Aparcamientos



Artículo 3.6. Seguridad en los edificios y sus instalaciones

Artículo 3.7. Instalaciones y servicios urbanísticos de la edificación

Artículo 3.8. Solares vacantes en suelo urbanizado

## **Capítulo 4. Integración paisajística**

### **Sección 1ª. Criterios generales**

Artículo 4.1.1. Objeto

Artículo 4.1.2. Normas de carácter general para cualquier actuación con incidencia en el paisaje

Artículo 4.1.3. Características de las construcciones. Fachadas y Medianerías

Artículo 4.1.4. Condiciones específicas en entornos catalogados

Artículo 4.1.5. Recursos Paisajísticos

### **Sección 2ª. Unidades de Paisaje**

Artículo 4.2.0. Clasificación de las Unidades de Paisaje

Artículo 4.2.1. UP. Nº1: Paisaje Litoral

Artículo 4.2.2. UP. Nº2: Paisaje del Grao de Castelló

Artículo 4.2.3. UP. Nº3: Paisaje de Marjal

Artículo 4.2.4. UP. Nº4: Paisaje de Cultivos de la Plana

Artículo 4.2.5. UP. Nº5: Paisaje de las sierras del litoral

Artículo 4.2.6. UP. Nº6: Paisaje de mosaico natural-artificial

Artículo 4.2.7. UP. Nº7: Paisaje Urbano

Artículo 4.2.8. UP. Nº8: Paisaje de ríos y ramblas

Artículo 4.2.9. UP. Nº9: Paisaje de las Islas Columbretes

### **Sección 3ª. Infraestructura verde**

Artículo 4.3.0.

Artículo 4.3.1. Condiciones generales para los elementos que componen la infraestructura verde

Artículo 4.3.2. Normas generales de actuación sobre los espacios libres

Artículo 4.3.3. Áreas visualmente sensibles

Artículo 4.3.4. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la subunidad 2B  
Puerto de Castellón

Artículo 4.3.5. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la subunidad 2C  
Industria del Grao

Artículo 4.3.6. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 3 Marjal

Artículo 4.3.7. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 4 Cultivos  
de la Plana



Artículo 4.3.8. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 5 Sierras del litoral

Artículo 4.3.9. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 6 Mosaico natural-artificial

Artículo 4.3.10. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 7 Paisaje Urbano

## **TÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES**

### **Capítulo 5. Definición y clasificación**

Artículo 5.1. Configuración de las subzonas de ordenación pormenorizada

Artículo 5.2. Clasificación de las subzonas de ordenación pormenorizada

### **Capítulo 6. Ordenación por alineación de calle**

#### **Sección 1ª. Condiciones generales**

Artículo 6.1. Ámbitos de aplicación

Artículo 6.2. Parcela

Artículo 6.3. Posición de la edificación

Artículo 6.4. Intensidad

Artículo 6.5. Volumen y forma

Artículo 6.6. Otras condiciones

Artículo 6.7. Usos

#### **Sección 2ª. Condiciones específicas en la subzona de Núcleo Histórico - NUH**

Artículo 6.8. Ámbito de aplicación

Artículo 6.9. Parcela

Artículo 6.10. Criterios de composición carácter general

Artículo 6.11. Número de plantas y altura máxima

Artículo 6.12. Regulación de alturas en edificios catalogados

Artículo 6.13. Cubiertas

Artículo 6.14. Medianeras

Artículo 6.15. Fachadas

Artículo 6.16. Huecos, carpintería y cerrajería

Artículo 6.17. Otros elementos en fachada

Artículo 6.18. Urbanización



**Sección 3ª Condiciones específicas en la subzona de Ampliación del casco antiguo - ACA**

Artículo 6.19. Ámbito de aplicación

**Capítulo 7. Ordenación por edificación aislada**

Artículo 7.1. Ámbitos de aplicación

Artículo 7.2. Parcela

Artículo 7.3. Posición de la edificación

Artículo 7.4. Intensidad

Artículo 7.5. Volumen y forma

Artículo 7.6. Otras condiciones

Artículo 7.7. Usos

**Capítulo 8. Ordenación por definición volumétrica**

Artículo 8.1. Ámbitos de aplicación

Artículo 8.2. Parcela

Artículo 8.3. Posición de la edificación

Artículo 8.4. Intensidad

Artículo 8.5. Volumen y forma

Artículo 8.6. Otras condiciones

Artículo 8.7. Usos

**Capítulo 9. Ordenanzas singulares**

Artículo 9.0. Introducción

Artículo 9.1. Ámbitos de aplicación

Artículo 9.2. Normas de carácter general

Artículo 9.3. Parámetros urbanísticos de parcela, intensidad, volumen, forma y posición de la edificación

Artículo 9.4. Usos

Artículo 9.5. Otras condiciones

**Capítulo 10. Dotaciones de red secundaria**

Artículo 10.1. Configuración de la red secundaria

Artículo 10.2. Ordenación y uso del subsuelo bajo el dominio público municipal

Artículo 10.3. Condiciones de la urbanización



**Sección 1ª. Comunicaciones**

Artículo 10.4. Condiciones generales

Artículo 10.5. Condiciones particulares en vías con arbolado y/o vegetación

Artículo 10.6. Condiciones particulares para viales de borde

Artículo 10.7. Condiciones particulares para viarios pertenecientes a la Infraestructura Verde o próximos a equipamientos de acceso público

Artículo 10.8. Condiciones particulares para los aparcamientos

**Sección 2ª. Zonas verdes**

Artículo 10.9. Condiciones para las zonas verdes

Artículo 10.10. Selección de especies vegetales

Artículo 10.11. Sistemas de riego

**Sección 3ª. Equipamientos**

Artículo 10.12. Ficha parámetros urbanísticos

**TÍTULO III. NORMAS PARA LA GESTIÓN Y URBANIZACIÓN****Capítulo 11. Ámbitos de actuación y desarrollo del Plan**

Artículo 11.1. Áreas de reparto

Artículo 11.2. Aprovechamiento tipo

Artículo 11.3. Sectores

Artículo 11.4. Unidades de ejecución

Artículo 11.5. Actuaciones en suelo urbano

Artículo 11.6. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

**Capítulo 12. Ejecución de obras de edificación y urbanización**

Artículo 12.0.1. Normas de carácter general

Artículo 12.0.2. Obras de conservación

Artículo 12.0.3. Tipos de obra que requieren proyecto

**Sección 1ª. Proyectos técnicos**

Artículo 12.1.1. Proyectos de obras

Artículo 12.1.2. Memorias valoradas



- Artículo 12.1.3. Proyectos de actividad
- Artículo 12.1.4. Proyectos de reparcelación
- Artículo 12.1.5. Proyectos de parcelación

### **Sección 2ª. Condiciones para la ejecución de obras o instalaciones**

- Artículo 12.2.1. Replanteo y afecciones por instalaciones
- Artículo 12.2.2. Vallado de obras o instalaciones
- Artículo 12.2.3. Ejecución de obras o instalaciones
- Artículo 12.2.4. Finalización de obras o instalaciones

## **TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **Capítulo 13. Licencias urbanísticas**

- Artículo 13.1. Tipos de licencia y declaración responsable de obras
- Artículo 13.2. Solicitud de licencia o presentación de declaración responsable de obras
- Artículo 13.3. Obligaciones de los solicitantes
- Artículo 13.4. Validez y caducidad de las licencias o declaraciones responsables de obras
- Artículo 13.5. Alineaciones y rasantes
- Artículo 13.6. Licencias de parcelación
- Artículo 13.7. Licencias de urbanización
- Artículo 13.8. Licencias de edificación
- Artículo 13.9. Declaración responsable de primera ocupación
- Artículo 13.10. Licencias de obras y usos transitorios o provisionales
- Artículo 13.11. Licencias de intervención
- Artículo 13.12. Licencias de demolición
- Artículo 13.13. Apeos
- Artículo 13.14. Licencias para tala de árboles
- Artículo 13.15. Licencias de actividades
- Artículo 13.16. Obras públicas
- Artículo 13.17. Otras licencias municipales

### **Capítulo 14. Conservación de la edificación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos**

- Artículo 14.1. Protección de la legalidad urbanística
- Artículo 14.2. Deber de edificar. Plazos
- Artículo 14.3. Deber de conservación y rehabilitación



Artículo 14.4. Conservación del patrimonio

Artículo 14.5. Órdenes de ejecución y adaptación al entorno

Artículo 14.6. Situación de ruina

Artículo 14.7. Promoción social del suelo

Artículo 14.8. Patrimonio público de suelo

## **DISPOSICIONES FINALES**

**Anexo I. Planes Especiales**

**Anexo II Abreviaturas y siglas**

**Anexo III. Definiciones**

**Anexo IV. Definiciones del Reglamento de Zonas**

**Anexo V. Normativa de referencia**



## Título I. Ordenanzas generales

### Capítulo 1. Disposiciones generales

#### Artículo 1.1. Objeto

1. El presente Plan de Ordenación Pormenorizada (en adelante POP) desarrolla el Plan General Estructural (en adelante PGE) del municipio de Castelló de la Plana, siendo de aplicación todo lo establecido en él en los documentos anteriores que se mantienen vigentes, conforme a las Disposiciones Finales del PGE y del POP, con las mismas condiciones y criterios.
2. Tiene por objeto regular la edificación, la urbanización, las actividades y los usos pormenorizados en el municipio, y ordenar pormenorizadamente el suelo urbano (salvo en las áreas que queden diferidas a la redacción de un plan de reforma interior), y el urbanizable cuando se considere aconsejable de acuerdo con el modelo de ordenación escogido, conforme a los Art. 35 a 39 del TRLOTUP.
3. Para regular los aspectos indicados en el Art. 35.3 del TRLOTUP, el Ayuntamiento podrá establecer Ordenanzas municipales complementarias a lo establecido en este documento.

#### Artículo 1.2. Normativa aplicable

1. Es de aplicación a las construcciones y actividades, y a las personas físicas y jurídicas que las realicen o ejerzan, en el término municipal de Castelló de la Plana.
2. Las disposiciones legales o reglamentarias de carácter urbanístico o sectorial con incidencia en la ordenación territorial son de obligado cumplimiento conforme a lo establecido en ellas. Las citadas en el POP, vigentes en el momento de su redacción, se entenderán directamente complementadas o sustituidas por las disposiciones que las desarrollen, modifiquen o deroguen, dada su aplicación preferente, sin perjuicio del régimen transitorio que las mismas puedan establecer. Respecto a las dotaciones de los diferentes usos, se citan entre otras:
  - a) Normativa vigente en materia de accesibilidad.
  - b) Normativa sobre servicios higiénicos o vestuarios y la normativa laboral para la actividad correspondiente.
  - c) Normativa vigente en materia de costas, en relación con la cual, para una mayor claridad y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberá indicarse expresamente en las Ordenanzas lo siguiente:
    - La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.



- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

La servidumbre de tránsito que recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, estará permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

- Los cierres de parcela que sean colindantes con dominio público marítimo-terrestre, deberán ajustarse a lo regulado en el artículo 47 del RGC.

Estas limitaciones deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

3. Las Ordenanzas particulares de cada subzona prevalecerán en todo caso sobre las establecidas con carácter general.
4. En todos aquellos aspectos no regulados en estas Ordenanzas ni en la normativa vigente, es de aplicación lo establecido en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (en adelante RZ).
5. La normativa no tendrá carácter retroactivo, no obstante, las actividades deberán mantener las dotaciones que hubieran sido requeridas para su autorización, tales como número mínimo de plazas de aparcamiento o de dotaciones higiénicas, pudiendo adaptarlas voluntariamente a la normativa vigente en cada momento.

### **Artículo 1.3. Abreviaturas y definiciones**

1. Las abreviaturas y siglas empleadas en las presentes Ordenanzas se recogen en el Anexo II de este documento.
2. Las definiciones de parámetros urbanísticos se recogen en el Anexo III de este documento.

### **Artículo 1.4. Contenido**

1. Forma parte del Plan de Ordenación Pormenorizada toda la documentación a que se refiere el Art. 39 del TRLOTUP, incluyendo los siguientes documentos:



1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
  - 1.1. Memoria informativa y justificativa
  - 1.2. Estudio y Propuesta de Áreas de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs)
  - 1.3. Estudio de secciones viarias
  - 1.4. Estudio de Paisaje del POP
  - 1.5. Informe de Evaluación de Impacto de Género
  - 1.6. Fichas de las Declaraciones de Interés Comunitario
  - 1.7. Informe del resultado del Plan de Participación Pública
  - 1.8. Reservas de dotaciones educativas
  - 1.9. Planos de información
  
2. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
  - 2.1. Planos de ordenación pormenorizada
  - 2.2. Ordenanzas
  - 2.3. Fichas de Gestión de Sectores con Ordenación Pormenorizada
  - 2.4. Fichas de Gestión de Unidades de Ejecución

#### **Artículo 1.5. Período de vigencia**

La vigencia del Plan de Ordenación Pormenorizada, en la medida en que tiene un contenido normativo, es indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando proceda. Sus determinaciones vinculan a la Administración y a los particulares.

#### **Artículo 1.6. Interpretación de las normas del Plan**

1. La normativa del Plan se interpretará atendiendo a la solución más acorde con el modelo territorial establecido por el mismo y con sujeción a los objetivos y finalidad expuestos en la documentación gráfica o escrita correspondiente. En las situaciones en que no sea posible concretar las determinaciones a aplicar con arreglo a los criterios anteriores, prevalecerá la solución que suponga la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario, la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y el bienestar de la población residente y transeúnte.
  
2. En caso de contradicción entre planos o normas prevalecerán los más específicos de la materia en que surja el conflicto. A un mismo nivel de concreción, la contradicción entre la expresión numérica y en letra de un parámetro urbanístico se resolverá en favor de la expresión en letra.



## Capítulo 2. Usos de la edificación

### Artículo 2.1. Condiciones generales

1. Las disposiciones y normas contenidas en el presente capítulo tendrán un carácter supletorio: se aplicarán siempre que no exista una regulación específica y/o normativa sectorial y, de acuerdo con la finalidad básica de cada uso.
2. En el Anexo V se cita la normativa de referencia por su especial afección al conjunto de actividades, a título indicativo para recordar su aplicación obligatoria, sin menoscabo de la demás normativa que resulte de aplicación en cada caso.
3. Las zonas de establecimientos destinadas a otras actividades subsidiarias de la principal deben cumplir las condiciones relativas a su uso.
4. El uso dotacional se entiende permitido en todas las subzonas, salvo prohibición expresa en la subzona en la que se encuentre, con las limitaciones de su normativa sectorial correspondiente.
5. La implantación de cualquier actividad industrial o terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes, no admitiéndose, en el entorno de las parcelas educativas, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.
6. Las condiciones de este capítulo se entienden de aplicación a las nuevas actividades que se implanten y a las existentes, objeto de reforma o rehabilitación, salvo que dificultades técnicas o económicas debidamente justificadas motiven su minoración o exención.

### Artículo 2.2. Clasificación de los usos

A los efectos de las ordenanzas particulares del Plan de Ordenación Pormenorizada, se diferencian los siguientes usos característicos: Residencial, Industrial, Terciario y Equipamiento.

<b>USO RESIDENCIAL</b>	Residencial unitario (RU)
	Residencial múltiple (RM) tipo A, B, C y D
<b>USO INDUSTRIAL</b>	Según la normativa de Prevención y Control de la Contaminación (In - AI - Ta - Es)
	Según el tipo de establecimiento industrial de que se trate (AAI - LA - DR - AI)
	Según su configuración y ubicación con relación a su entorno



<b>USO TERCIARIO</b>	<b>COMERCIAL (CO)</b>	Cuando la actividad principal es la venta al público
		Cuando la actividad principal es la venta con carácter mayorista
		Cuando la actividad principal es la prestación de servicios directamente a las personas
		Almacén de uso doméstico o comercial
	<b>ADMINISTRATIVO (AD)</b>	Centros de la Administración pública
		Despachos profesionales
		Oficinas
		Bancos
		Otros organismo administrativos, colegios profesionales, entidades, corporaciones (Cámara de Comercio, ASCER, ...)
	<b>RESIDENCIAL PÚBLICO (RP)</b>	Alojamiento turístico
		Residencias
	<b>PÚBLICA CONCURRENCIA (PC)</b>	Actividades recreativas y socioculturales
		Espectáculos públicos
		Transporte de personas
	<b>APARCAMIENTO (AP)</b>	Aparcamiento como uso exclusivo
		Aparcamiento como uso accesorio de otro principal
	<b>DOCENTE (DO)</b>	Centro Educación (infantil, primaria, secundaria, universitaria, formación profesional, educación especial)
		Otros centros (academias, autoescuelas, escuelas de idiomas, conservatorio, escuelas infantiles, de adultos, enseñanzas no regladas, etc.)
	<b>SANITARIO-ASISTENCIAL (SA)</b>	Centros sanitarios
		Establecimientos sanitarios
		Clínicas veterinarias
		Servicios sociales
	<b>INFRAESTRUCTURAS – SERVICIOS URBANOS (INF)</b>	Infraestructuras hidráulicas
Infraestructuras de tratamiento de residuos		
Infraestructuras de seguridad		
Infraestructuras eléctricas		
Infraestructuras de telecomunicaciones		
Otros servicios urbanísticos		

### Artículo 2.3. Uso residencial

#### 1. Definición.

- a) Actividades conformes al Art. 75 del RZ y a lo definido para Uso Residencial Vivienda en el Anejo A Terminología del DB-SUA y el DB-SI.
- b) Con carácter orientativo, se entiende que incluye la edificación destinada a vivienda y los servicios comunes. No se incluyen en este uso las residencias de carácter colectivo, regentadas por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes.



## 2. Clasificación.

- a) RU. residencial unitario: con una sola vivienda por parcela.
- b) RM. residencial múltiple: con más de una vivienda por parcela.

Tipo A: Edificio de viviendas adosadas, colindantes solo en horizontal

Tipo B: Edificio de viviendas aisladas en una parcela compartiendo elementos comunes.

Tipo C: Edificio de viviendas en altura, superpuestas en vertical.

Tipo D: Edificio de viviendas en altura, con una sola vivienda por planta.

## 3. Condiciones específicas.

- a) Se deberá cumplir lo establecido en la Norma DC-09.
- b) En el diseño de los vestíbulos y elementos comunes del inmueble se procurará la visibilidad desde el exterior, evitando rincones no visibles, y disponiendo de iluminación adecuada, pulsadores de alarma u otros medios que contribuyan a la seguridad de los usuarios.
- c) Deberá disponerse espacios para los distintos vehículos de uso doméstico (bicicletas, VMP, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, etc.).
- d) Dotación de aparcamiento:
  - 1 plaza/vivienda de superficie útil  $\leq 100 \text{ m}^2$
  - 2 plazas/vivienda de superficie útil  $> 100 \text{ m}^2$
  - Aparcamiento para bicicletas, al menos dos plazas por vivienda
  - El estándar de plazas de aparcamiento podrá modificarse en base a un estudio de necesidades de aparcamiento en ámbitos de barrios o unidades funcionales de la Red de espacios comunes.
- e) Queda prohibida la cría y comercialización de animales en viviendas situadas en suelo clasificado como urbano

## Artículo 2.4. Uso industrial

### 1. Definición.

- a) Actividades conformes al Art. 76 del RZ y al Art. 3 de la Ley 21/1992, de Industria.
- b) Con carácter orientativo, se entiende que incluye las actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados, prevaleciendo lo establecido al respecto en la normativa para este uso.



## 2. Clasificación.

- a) Se consideran incluidos en el industrial, los siguientes usos:

**In.** Industria: definida en el Art. 3.1 de la Ley 21/1992, de Industria.

**Al.** Almacenamiento industrial: Cualquier recinto (de uso exclusivo o situado dentro de otro uso) que se destine a albergar productos industriales. También se considera almacén industrial el que albergue productos de otro tipo, comercial o doméstico, con una Carga de Fuego igual o superior a tres millones de MJ (720.000 Mcal).

**Ta.** Taller: reparación de instalaciones; talleres artesanos; servicios técnicos y de vehículos

**Es.** Estacionamiento de vehículos destinados al servicio de transporte de personas y/o mercancías: zonas de un edificio o zonas exteriores, en las que los vehículos están almacenados como cualquier otra mercancía, o pertenecen a la flota de alguna actividad comercial o industrial, como pudieran ser, por ejemplo, los estacionamientos de vehículos de una empresa de alquiler de vehículos, los camiones de distribución de cualquier industria, el estacionamiento de vehículos terminados de una factoría de automóviles, etc.

- b) Clases de actividades según la normativa de Prevención y Control de la Contaminación (Ley 6/2014, de la Generalitat):

**AAI.** sujetas a Autorización Ambiental Integrada: las incluidas en el Anexo I.

**LA.** sujetas a Licencia Ambiental: las incluidas en el Anexo II.

**DR.** sujetas a Declaración Responsable: las no incluidas en el Anexo I o II y que incumplen alguna de las condiciones del Anexo III

**AI.** sujetas a Comunicación de Actividades Inocuas: las incluidas en el Anexo III que cumplan todas sus condiciones.

- c) Según su configuración y ubicación con relación a su entorno.

Situación A: el establecimiento industrial ocupa parcialmente un edificio entre medianeras.

Situación B: el establecimiento industrial ocupa el edificio completo entre medianeras.

Situación C: el establecimiento industrial ocupa parcialmente una edificación aislada.

Situación D: el establecimiento industrial ocupa la totalidad de una edificación aislada.



### 3. Condiciones específicas.

- a) Las actividades afectadas por el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, deberán justificar mediante dictamen técnico el cumplimiento de las distancias de seguridad necesarias para su uso concreto respecto a viviendas, zonas frecuentadas por el público, áreas recreativas y grandes vías de transporte, aprobado por la administración competente en la materia.
- b) En las actividades afectadas por el Reglamento de explosivos o por el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería, son de aplicación las distancias establecidas en la Instrucción técnica complementaria nº10 del Reglamento de Explosivos, aprobada por la Orden PRE/252/2006, de 6 de febrero, y en la Instrucción técnica complementaria nº 10 del Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería.
- c) Dotación de aparcamiento para vehículos motorizados:
1. En tipologías de ordenación por alineación de calle: exento
  2. En tipologías de edificación aislada o definición volumétrica:
    - $S \leq 4.000 \text{ m}^2\text{c} - 1 \text{ plaza} / 200 \text{ m}^2\text{c}$
    - $S > 4.000 \text{ m}^2\text{c} - (20 \text{ plazas más } 1 \text{ plaza}/500 \text{ m}^2\text{c para la superficie que exceda de } 4.000 \text{ m}^2\text{c})$
- d) Dotación de aparcamientos para bicicletas.
- e) Dotación de aparcamientos para vehículos de movilidad personal.
- f) Carga y descarga.

Para uso interno, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada cinco trabajadores.

Se aplicará lo que establezca en la materia la legislación sobre movilidad.

Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada, en los siguientes casos:

- A partir de  $1.000 \text{ m}^2$  de superficie construida.
- En actividades de cualquier superficie situadas en vías de la red primaria.

El espacio específico para la realización de operaciones de carga y descarga tendrá la siguiente capacidad mínima, en función de la superficie útil (incluyendo almacén) del conjunto del edificio, recinto o instalación. Se entiende por superficie útil destinada al uso, la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos de cada espacio.

Número mínimo de plazas:



De 1.000m<sup>2</sup> a 1.500m<sup>2</sup> - 1 plaza  
De 1.500m<sup>2</sup> a 3.000m<sup>2</sup> - 2 plazas  
Por cada 3.000m<sup>2</sup> - 1 plaza adicional

## Artículo 2.5. Usos Terciarios

### 1. Definición.

- a) Actividades conformes al Art. 77 del RZ, incluido en el Anexo IV de estas Ordenanzas.
- b) Con carácter orientativo, se entiende que incluye las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares, prevaleciendo lo establecido al respecto en la normativa para este uso.
- c) Según el artículo 37 del TRLOTUP serán terciarios especiales aquellos suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial. El uso de los actuales terciarios especiales deberá mantenerse dentro de esta clasificación, es decir, en las parcelas definidas como TRA (TE) se podrá modificar su uso siempre que esté dentro de los establecidos como terciario especial (educativo-cultural, deportivo-recreativo o sanitario-asistencial).

### 2. Clasificación.

T-CO COMERCIAL  
T-AD ADMINISTRATIVO  
T-RP RESIDENCIAL PÚBLICO  
T-PC PÚBLICA CONCURRENCIA  
T-AP APARCAMIENTO  
T-DO DOCENTE  
T-SA SANITARIO-ASISTENCIAL  
T-INF INFRAESTRUCTURAS – SERVICIOS URBANOS

### 3. Condiciones generales en los usos terciarios.

#### a) Zonas de uso público

De acuerdo con la terminología del DB-SUA, se entiende por uso público las zonas o elementos de circulación susceptibles de ser utilizados por el público en general, personas no familiarizadas con el edificio, tales como:

- En uso Administrativo, los espacios de atención al público;
- En uso Aparcamiento, los aparcamientos públicos o que sirvan a establecimientos públicos;
- En uso Comercial los espacios de venta, los espacios comunes en centros comerciales, etc.;



- En uso Docente, las aulas, las zonas de circulación, el salón de actos, bibliotecas, etc.;
- En uso Sanitario, las consultas, las zonas de acceso al público, zonas de espera, etc.;
- En uso Pública Concurrencia, todas las zonas excepto las restringidas al público;
- En uso Residencial Público, las zonas de circulación, las zonas comunes de acceso a los usuarios como comedores, salones, etc.

El carácter del uso público es independiente del tipo de titularidad, la cual puede ser tanto privada como pública.

## b) Dotación de servicios higiénicos

Las dotaciones higiénicas para uso público, salvo que sea más restrictiva en la normativa sectorial aplicable al uso específico de que se trate, serán las siguientes:

- Hasta los primeros 199 m<sup>2</sup> no es necesario ningún inodoro o lavabo.

A partir de 200 m<sup>2</sup> y por cada intervalo de 200 m<sup>2</sup> se incrementa el número en un inodoro y e un lavabo (cada 400 m<sup>2</sup> en áreas de venta en las que no sea previsible gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, de vehículos, etc.)

Además, las dotaciones higiénicas deberán cumplir los siguientes condicionantes:

- Del número mínimo de inodoros requerido, al menos el 50% debe estar en aseos de mujeres y hasta dos tercios de los situados en el aseo de hombres se podrán sustituir por urinarios.
- Cuando el acceso a la zona de aseos disponga de un espacio común, los lavabos podrán ubicarse en él, siempre que se cumplan los anchos de paso requeridos.
- Los aseos accesibles deberán disponer de cambiador de pañales.
- Los locales de superficie construida superior a 1.000 m<sup>2</sup> (2.000 m<sup>2</sup> en los de venta en los que no sea previsible gran afluencia de público antes definidos) deberán disponer de cambiador de pañales en estancia accesible por hombres y mujeres, y estancia acondicionada para lactancia, próximas a los aseos, y dispensador de compresas en los aseos de mujeres.

## c) Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados

- En las subzonas de ordenación "Núcleo Histórico Tradicional" y "Ampliación de Casco Antiguo" no se exigirán reservas de este tipo de aparcamientos.
- El estándar de plazas de aparcamiento podrá modificarse en base a un estudio de necesidades de aparcamiento en ámbitos de barrios o unidades funcionales de la Red de espacios comunes.



- En edificios existentes no se exigirán plazas de aparcamiento para nuevos usos, salvo las ya disponibles en el estado actual del inmueble.

**d) Dotación de aparcamientos para bicicletas**

- Para uso interno, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada cinco trabajadores.
- Para el uso público, una plaza cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de uso público, a partir de 1.000 m<sup>2</sup> de techo o fracción, que se reducirá a una plaza cada 200 m<sup>2</sup> en áreas de venta en las que no sea previsible gran afluencia de público, según la definición del apartado a).

**e) Dotación de aparcamientos para vehículos de movilidad personal**

- Se aplicará lo que establezca en la materia la legislación sobre movilidad.

**f) Dotación de espacios para carga y descarga en edificios**

Cuando el proyecto no especifique el uso a que se destinan los locales, se preverán los espacios necesarios con una dimensión mínima por plaza de 2,5 x 7 x 3,5 (alto) para la realización de las operaciones de carga y descarga que corresponderían en el caso que se destinasen los locales a uso comercial. En este caso, se considerará a efectos de la previsión de espacios que la superficie de venta es equivalente al 80% de la superficie útil del local.

- En las subzonas de ordenación "Núcleo Histórico Tradicional" y "Ampliación de Casco Antiguo" no se exigirán reservas de este tipo.
- La magnitud de referencia para la evaluación de las necesidades de carga y descarga es la superficie útil destinada al uso, excepto en el caso de pública concurrencia, donde se toma la referencia adicional del aforo. Se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos de cada espacio. En el caso de uso comercial o de pública concurrencia, será la parte accesible al público.

## **Artículo 2.6 Comercial**

### **1. Definición.**

- a) Actividades conformes a lo definido para Uso Comercial en el Anejo A Terminología del DB-SUA y el DB-SI.
- b) Con carácter orientativo, se entiende que incluye los edificios o establecimientos cuya actividad principal es la venta de productos directamente al público o la prestación de servicios relacionados con los mismos (como tiendas, grandes almacenes, centros comerciales, mercados, galerías comerciales, etc.) y aquellos en los que se prestan directamente al público determinados servicios no necesariamente relacionados con la venta de productos, pero cuyas características constructivas y funcionales, las del riesgo



derivado de la actividad y las de los ocupantes, se puedan asimilar más a las propias de este uso que a las de cualquier otro (como lavanderías, los salones de peluquería, etc.), prevaleciendo lo establecido al respecto en la normativa para este uso.

## 2. Clasificación.

- a) Cuando la actividad principal es la venta al público:
1. Tienda: Local comercial de superficie no superior a 1.000 m<sup>2</sup> construidos.
  2. Gran Almacén: Local con un solo establecimiento comercial independiente y de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> construidos.
  3. Centro Comercial: Local con varios establecimientos comerciales independientes y de superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup> construidos.
  4. Mercado: Espacio para el comercio tradicional.
  5. Estación de Servicio (gasolinera, gasinera e hidrogenera).
  6. Estación de recarga para vehículos eléctricos (electrolinera).
  7. Otros comerciales de venta al público, que tienen asociado una pequeña actividad de taller como, cerrajerías, zapaterías, talleres de costura, objetos de artesanía, etc.
- b) Cuando la actividad principal es la venta con carácter mayorista.
- c) Cuando la actividad principal es la prestación de servicios directamente a las personas (no necesariamente vinculados con la venta de productos):
1. Lavandería, tintorería, ...
  2. Salón de estética, masajes no terapéuticos, peluquería, tatuaje o similares.
  3. Otros comerciales de prestación de servicios, como inmobiliarias, agencias de viajes, ...
- d) Almacén de uso doméstico o comercial: cualquier recinto (de uso exclusivo o situado dentro de otro uso) que se destine a albergar productos de tipo comercial o doméstico, con una carga de fuego inferior a tres millones de MJ (720.000 McaI).

## 3. Condiciones específicas.

### 3. 1. Dotación de servicios higiénicos

Las dotaciones de servicios higiénicos serán las reguladas en el apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5

### 3. 2. Dotación de aparcamientos

Con independencia de las condiciones generales del artículo 2.5 se aplicarán las siguientes:

#### a) Vehículos motorizados

Número mínimo de plazas de aparcamiento para uso público:



1. En establecimientos de alimentación:
  - Superficie construida  $\leq 1.000 \text{ m}^2$ : Exento.
  - $1.000 < \text{Superficie construida} \leq 2.500 \text{ m}^2$ : 1 plaza/50  $\text{m}^2$ .
  - Superficie construida  $> 2.500 \text{ m}^2$ : 1 plaza/50  $\text{m}^2$ ; además será necesario presentar un estudio de tráfico, en donde quede razonablemente justificado que las nuevas instalaciones no producen un impacto en el tránsito y movilidad del área.
  
2. En establecimientos de venta de otro tipo de productos:
  - Superficie construida  $\leq 2.500 \text{ m}^2$ : Exento
  - 1 plaza/50  $\text{m}^2$  en grandes almacenes de superficie superior a 2.500  $\text{m}^2$ .
  - En las tipológicas de edificación del sistema de ordenación de alineación de calle, no se exigirán reservas de aparcamiento para este uso.
  
3. Estación de servicio o de recarga de vehículos eléctricos: Exenta de obligación aparcamiento. No obstante, para su autorización deberá presentar estudio de circulación en el interior de la parcela justificando que, en su funcionamiento, no producirán colapsos ni embotellamientos en la vía pública.

#### b) Bicicletas

Según la regulación del apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.

#### c) Excepciones

Los almacenes de uso doméstico o comercial quedan exentos de la dotación de aparcamientos para vehículos y bicicleta, tanto de uso público como laboral.

#### d) Carga y descarga

El espacio específico para la realización de operaciones de carga y descarga tendrá la siguiente capacidad mínima, según sea la superficie accesible por el público, destinada a venta o intercambio comercial para el conjunto del edificio, recinto o instalación.

Número mínimo de plazas:	Tienda	- Exento
	Gran almacén	- 1 plaza
	Centro comercial: Hasta 2.500 $\text{m}^2$	- 2 plazas
	Por cada 2.500 $\text{m}^2$	- 1 plaza adicional

### 3. 3. Servicios para vehículos

- a) El uso Estación de Servicio requerirá informe favorable de la administración competente en riesgos ocasionados por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas (D 49/2011, de 6 de mayo, del Consell).



- b) En las estaciones de servicio y de recarga, se autorizan como usos complementarios de la actividad principal, los talleres de automóviles, así como pequeños comercios y bares integrados en ellas con una superficie útil máxima de 250 m<sup>2</sup>.
- c) El uso autolavado requerirá contar con sistema de recogida y reciclado de aguas usadas en el proceso de lavado, como mínimo con filtración y desinfección de aguas. Como sistemas de lavado deberán optar preferiblemente por los que menor consumo requieran, como los manuales con cubo, manguera con boquilla que se puede cerrar o lanza a alta presión.

## **Artículo 2.7 Administrativo**

### **1. Definición.**

- a) Actividades conformes a lo definido para Uso Administrativo en el Anejo A Terminología del DB-SUA.
- b) Con carácter orientativo, se entiende que incluye los edificios, establecimientos o zonas en las que se desarrollan actividades de gestión o de servicios en cualquiera de sus modalidades, prevaleciendo lo establecido al respecto en la normativa para este uso.

### **2. Clasificación.**

- a) Centros de la Administración Pública.
- b) Despachos profesionales.
- c) Oficinas.
- d) Bancos.
- e) Otros organismos administrativos, colegios profesionales, entidades, corporaciones (Cámara de Comercio, ASCER, ...).

### **3. Condiciones específicas**

#### **3. 1. Dotación de servicios higiénicos**

Las dotaciones de servicios higiénicos serán las reguladas en el apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.

#### **3. 2. Dotación de aparcamientos**

Con independencia de las condiciones generales del artículo 2.5 se aplicarán las siguientes:

##### **a) Vehículos motorizados**

Número mínimo de plazas de aparcamiento para uso público:



- Superficie construida destinada al uso público  $\leq 1.000 \text{ m}^2$ : exento.
- Superficie construida destinada al uso público  $>1.000 \text{ m}^2$ : 1plaza/100  $\text{m}^2$ .

Número mínimo de plazas de aparcamiento para uso del personal:

- Superficie construida destinada a personal  $\leq 1.000 \text{ m}^2$ : exento.
- Superficie construida destinada a personal  $>1.000 \text{ m}^2$ : 1plaza/100  $\text{m}^2$

## b) Bicicletas

Según la regulación del apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.

## Artículo 2.8. Residencial público.

### 1. Definición.

- a) Actividades conformes a lo definido para Uso Residencial Público en el Anejo A Terminología del DB-SUA y el DB-SI. Para actividades turísticas, la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y demás normativa sectorial.
- b) Con carácter orientativo, se entiende que incluye los edificios o establecimientos destinados a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes, y que dispone de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc), prevaleciendo lo establecido al respecto en la normativa para este uso. No incluye las residencias comprendidas en el uso sanitario, como las de personas mayores.

### 2. Clasificación.

#### a) Alojamiento turístico

1. Establecimientos Hoteleros:
  - Hoteles.  
Modalidades: hotel y hotel-apartamento.  
Categorías: cinco, cuatro, tres, dos y una estrella.
  - Hostales.
  - Pensiones.
  - Albergues de ciudad o albergue urbanos.
2. Cámpings.
3. Áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas.

#### b) Residencias:

1. Estudiantes.
2. Comunidades religiosas.
3. Otros colectivos.



### 3. Condiciones específicas

#### 3. 1. Dotación de servicios higiénicos

Las dotaciones de servicios higiénicos serán las reguladas en el apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5

#### 3. 2. Dotación de aparcamientos

Con independencia de las condiciones generales del artículo 2.5 se aplicarán las siguientes:

##### a) Vehículos motorizados

Número mínimo de plazas de aparcamiento: regulado en la legislación específica, Decreto 75/2015 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana o normativa sectorial de aplicación.

En la categoría de Residencias, no se exigen plazas de aparcamientos.

##### b) Bicicletas

Según la regulación del apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.

##### c) Carga y descarga

El espacio específico para la realización de operaciones de carga y descarga tendrá la siguiente capacidad mínima, según sea la superficie útil del edificio, recinto o instalación.

Número mínimo de plazas:

De 1.500m <sup>2</sup> a 3.000m <sup>2</sup> -----	1 plaza
De 3.000m <sup>2</sup> a 6.000m <sup>2</sup> -----	2 plazas
A partir de 6.000m <sup>2</sup> -----	3 plazas

### Artículo 2.9 Pública concurrencia

#### 1. Definición.

- Actividades conformes a lo definido para Uso Pública Concurrencia en el Anejo A Terminología del DB-SUA y en el Art. 1 de la Ley 14/2010, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, y sus posteriores modificaciones.
- Con carácter orientativo, se entiende el uso de pública concurrencia al edificio o establecimiento destinado a usos de carácter cultural, recreativo y de espectáculos públicos. Comprenden las actividades recreativas aquellas que congregan a un público



que acude con el objeto principal de participar en la actividad o recibir los servicios que les son ofrecidos por la empresa con fines de ocio, entretenimiento y diversión; espectáculos públicos aquellos acontecimientos que congregan a un público que acude con el objeto de presenciar una representación, actuación, exhibición o proyección que le es ofrecida por una empresa, artistas o ejecutantes que intervengan por cuenta de ésta; y establecimientos públicos los locales en los que se realizan los espectáculos públicos y las actividades recreativas, sin perjuicio de que dichos espectáculos y actividades puedan ser desarrollados en instalaciones portátiles, desmontables o en la vía pública; prevaleciendo lo establecido al respecto en la normativa para este uso.

## 2. Clasificación.

- a) Conforme el Anexo de la Ley 14/2010, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.
- b) Con carácter orientativo, se citan los siguientes tipos, conforme a sus definiciones en la normativa referida:

### – Actividades recreativas y socioculturales

1. Actividades culturales:
  - a) Salas de conferencias.
  - b) Museos y salas de exposiciones.
  - c) Salas polivalentes.
  - d) Salas socioculturales.
  - e) Centros religiosos.
2. Actividades taurinas:
  - a) Tentaderos.
  - b) Escuelas taurinas.
3. Actividades deportivas:
  - a) Campos de deporte, estadios.
  - b) Pabellones deportivos.
  - c) Instalaciones deportivas.
  - d) Gimnasios.
  - e) Piscinas de uso colectivo.
  - f) Piscinas de competición.
  - g) Boleras y billares.
4. Actividades feriales y parques de atracciones:
  - a) Parques de atracciones.
  - b) Parques temáticos.
  - c) Ferias.
  - d) Parques acuáticos.
  - e) Establecimientos de juegos de estrategia con armas simuladas.



5. Establecimientos infantiles:
    - a) Ludotecas.
    - b) Parques infantiles cubiertos.
  
  6. Actividades recreativas y de azar:
    - a) Casinos de juego.
    - b) Salas de bingo.
    - c) Salones recreativos de máquinas de azar tipo A.
    - d) Salones recreativos de máquinas de azar tipo B.
    - e) Salones de juego.
    - f) Tómbolas y similares.
    - g) Salones ciber y similares.
    - h) Clubes sociales de cannabis
  
  7. Actividades de ocio y entretenimiento.
    - a) Salas de fiesta.
    - b) Discotecas.
    - c) Salas de baile.
    - d) Pubs.
    - e) Ciber – café.
    - f) Establecimientos de exhibiciones especiales.
  
  8. Actividades hosteleras y de restauración:
    - a) Salones de banquetes.
    - b) Restaurantes.
    - c) Café, Bar.
    - d) Cafeterías.
    - e) Establecimientos públicos ubicados en Zona Marítimo Terrestre.
    - f) Salón – Lounge.
- **Espectáculos públicos**
1. Espectáculos cinematográficos:
    - a) Cines.
    - b) Cines de verano.
    - c) Autocines.
  
  2. Espectáculos teatrales y musicales:
    - a) Teatros.
    - b) Anfiteatros.
    - c) Auditorios.
    - d) Salas multifuncionales.
    - e) Café teatro; Café concierto; Café cantante.
    - f) Salas de arte escénicas.



3. Espectáculos taurinos:
  - a) Plazas de toros fijas o permanentes.
  - b) Plazas de toros no permanentes.
  - c) Plazas de toros portátiles.
4. Espectáculos circenses. Instalaciones fijas o portátiles, con graderíos para los espectadores.
5. Exhibición de animales
  - a) Parques zoológicos.
  - b) Acuarios.
  - c) Safari-park.

### **3. Condiciones específicas.**

#### **3. 1. Dotación de servicios higiénicos**

Las dotaciones de servicios higiénicos serán las reguladas en el apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.

#### **3. 2. Dotación de aparcamientos**

Con independencia de las condiciones generales del artículo 2.5 se aplicarán las siguientes:

##### **a) Vehículos motorizados.**

Número mínimo de plazas de aparcamiento para uso de personal y público:

1. Superficie útil de las zonas accesibles para el público ( $S_p$ )  $\leq$  500 m<sup>2</sup>: Exento.
2.  $500 < S_p \leq 1.500$  m<sup>2</sup>: 1 plaza/50 m<sup>2</sup>.
3.  $S_p > 1.500$  m<sup>2</sup>: 1 plaza/50 m<sup>2</sup>. Además, requerirá estudio de tráfico justificando la suficiencia de las infraestructuras viarias para la movilidad del área con las nuevas instalaciones.

##### **b) Bicicletas**

Según la regulación del apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.

##### **c) Carga y descarga**

El espacio específico para la realización de operaciones de carga y descarga tendrá la capacidad mínima establecida, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Aforo en actividades de teatro, salas de concierto y similares. Número mínimo de plazas:



De 500 a 1.000 personas - 1 plaza  
Más de 1.000 personas - 2 plazas

- Superficie útil accesible al público en otros usos de pública concurrencia:  
De 700m<sup>2</sup> a 1.500m<sup>2</sup> - 1 plaza  
Más de 1.500m<sup>2</sup> - 2 plazas

### 3.3 Actividades recreativas y de azar.

#### 1. Locales de apuestas

- a) Se entiende por locales específicos de apuestas, a los efectos del presente reglamento, aquellos locales destinados de forma exclusiva a la formalización de apuestas.
- b) Los locales específicos de apuestas deberán de ser autorizados por el órgano directivo competente en materia de juego. La vigencia de la autorización se extenderá por el mismo período de tiempo que el de la autorización para la organización y comercialización de las apuestas.
- c) Los locales específicos de apuestas deberán disponer de los permisos y licencias que legalmente sean exigibles, y su superficie mínima no podrá ser inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>).
- d) La distancia entre locales y entre locales y centros docentes, será la establecida en la legislación vigente de regulación del juego y prevención de la ludopatía de la Comunitat Valenciana.

#### 2. Clubes sociales de cannabis

- a) Cuando la actividad coexista con el uso de vivienda, solo podrá ser ejercida en planta baja.
- b) Se establecen una distancia mínima de 300 metros de radio con respecto a los siguientes usos dotacionales: zonas verdes (áreas de juego, jardín y parque), equipamientos y terciarios especiales.
- c) Se prohíbe la instalación de nuevos locales cuando exista otro dentro de un radio de 800 m, medidos desde cada una de las puertas de acceso del local que se pretende instalar.

## Artículo 2.10 Aparcamiento

### 1. Definición.

Edificio, establecimiento o zona independiente o accesoria de otro uso principal, destinado a estacionamiento de vehículos, incluyendo las dedicadas a revisiones tales como lavado, puesta a punto, montaje de accesorios, comprobación de neumáticos y faros, etc., que no requieran la manipulación de productos o de útiles de trabajo que puedan presentar riesgo adicional y que se



producen habitualmente en la reparación propiamente dicha, que pertenece al uso industrial. No se incluye el estacionamiento de vehículos destinados al uso de transporte de personas y/o mercancías regulado como actividad industrial.

## 2. Clasificación

- a) Aparcamiento como uso exclusivo.
- b) Aparcamiento como uso accesorio de otro principal.

## 3. Condiciones específicas.

- a) Este uso, como complementario de la actividad principal, se entiende compatible en todas las zonas, salvo especificación que lo prohíba.
- b) Quedan exentos de la obligación de reserva de aparcamiento aquellos solares en los que no sea inscribible un rectángulo de dimensiones 13 x 25 metros.
- c) Se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con la dotación exigida en las condiciones generales de cada uso concreto y ordenanza correspondiente. Cuando no se especifique el uso se computará un mínimo de una plaza cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, salvo cuando se trate de edificios existentes o locales de superficie útil < 500 m<sup>2</sup>, y en el momento en el que se defina el uso deberá ajustarse a lo establecido para el mismo. En el caso de existir aparcamiento, pero no alcanzar el mínimo de la reserva exigible, se deberá mantener la existente. Todo ello en coherencia con la licencia urbanística otorgada en su día.
- d) En los aparcamientos de nueva creación, las dimensiones de las plazas de aparcamiento, calles de circulación, rampas, mesetas y demás condiciones técnicas para aparcamientos de cualquier uso serán las establecidas en el Art. 10 de las DC-09 o normativa que la sustituya.
- e) Los aparcamientos existentes que dispongan de licencia urbanística otorgada conforme a la normativa urbanística vigente en su día y no se ajusten plenamente a la normativa exigible en la actualidad para la adaptación de las instalaciones existentes, podrán obtener autorización de vado y funcionamiento, siempre que presenten certificado suscrito por técnico competente en que se acredite el cumplimiento de las condiciones de seguridad y evacuación en el caso de incendios, así como contrato de mantenimiento de los elementos de protección. Si alguna de las condiciones impuesta por la normativa actual fuese inviable se acreditará técnicamente la citada inviabilidad, así como las posibles alternativas razonables.
- f) Bicicletas y Dotación de servicios higiénicos: para los aparcamientos del tipo a) se aplicarán las condiciones reguladas en el apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5



## **Artículo 2.11 Docente**

### **1. Definición.**

- a) Actividades conformes a lo definido para Uso Docente en el Anejo A Terminología del DB-SUA y del DB-SI.
- b) Con carácter orientativo, se entiende que incluye los edificios, establecimientos o áreas destinadas a docencia en cualquiera de sus niveles, prevaleciendo lo establecido al respecto en la normativa para este uso.

### **2. Clasificación.**

- a) Centro Educación (Infantil, Primaria, Secundaria, Universitaria, Formación Profesional, Educación Especial...).
- b) Otros Centros (academias, autoescuelas, escuelas de idiomas, conservatorios, escuelas infantiles, de adultos, enseñanzas no regladas, etc.).

### **3. Condiciones específicas.**

#### **3.1. Dotación de servicios higiénicos**

Las dotaciones de servicios higiénicos serán las reguladas en el apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5

#### **3. 2. Dotación de aparcamientos**

Con independencia de las condiciones generales del artículo 2.5 se aplicarán las siguientes:

##### **a) Vehículos motorizados**

El número mínimo de plazas de aparcamiento para uso de personal y público será el que determine el programa de necesidades del Centro en equipamientos de uso educativo incluidos en el ámbito de aplicación del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas

##### **b) Bicicletas**

Según la regulación del apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.



## Artículo 2.12. Sanitario-asistencial

### 1. Definición.

- a) Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Incluye el Uso Sanitario (definido en el Anejo A Terminología DB-SUA) y el Uso Hospitalario (definido en el Anejo A Terminología del DB-SI), hospitales, centros de salud, residencias geriátricas, consultorios, centros de análisis clínicos, ambulatorios, clínicas veterinarias, etc.
- b) Edificio o establecimiento destinado a Servicios Sociales: acciones relativas a la protección y ayuda de menores, jóvenes, emigrantes, personas mayores, personas con algún tipo de discapacidad, personas con enfermedad mental crónica y demás grupos o sectores sociales requeridos de especial protección, incluida la creación de centros de protección, reinserción y rehabilitación, de acuerdo con la Ley 5/1997 de 25 de Junio de la Comunidad Valenciana reguladora del Sistema de Servicios Sociales y a la Legislación posterior que la desarrolla de Servicios Sociales en la Comunidad Valenciana.

### 2. Clasificación.

- a) **Centros sanitarios.** Definidos y clasificados en los Anexos I y II Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios. Con carácter orientativo, se citan los siguientes tipos, conforme a sus definiciones en la normativa referida:

1. Hospitales (centros con internamiento).

- a) Hospitales generales.
- b) Hospitales especializados.
- c) Hospitales de media y larga estancia.
- d) Hospitales de salud mental y tratamiento de toxicomanías.
- e) Otros centros con internamiento.

2. Proveedores de asistencia sanitaria sin internamiento.

- a) Consultas médicas.
- b) Consultas de otros profesionales sanitarios.
- c) Centros de atención primaria.
  1. Centros de salud.
  2. Consultorios de atención primaria.
- d) Centros polivalentes.
- e) Centros especializados.
  1. Clínicas dentales.
  2. Centros de reproducción humana asistida.
  3. Centros de interrupción voluntaria del embarazo.
  4. Centros de cirugía mayor ambulatoria.
  5. Centros de diálisis.



6. Centros de diagnóstico.
  7. Centros móviles de asistencia sanitaria.
  8. Centros de transfusión.
  9. Bancos de tejidos.
  10. Centros de reconocimiento médico.
  11. Centros de salud mental.
  12. Otros centros especializados.
- f) Otros proveedores de asistencia sanitaria sin internamiento.

3. Servicios sanitarios integrados en una organización no sanitaria.

**b) Establecimientos sanitarios.** Definidos y clasificados en los Anexos I y II Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios. Con carácter orientativo, se citan los siguientes tipos, conforme a sus definiciones en la normativa referida:

1. Oficinas de farmacia.
2. Botiquines.
3. Ópticas.
4. Ortopedias.
5. Establecimientos de audioprótesis.

**c) Clínicas veterinarias.**

1. Con hospitalización.
2. Sin hospitalización.

**d) Servicios Sociales.** Conforme a la Ley 5/1997 de 25 de junio de la Comunidad Valenciana reguladora del Sistema de Servicios Sociales y a la Legislación posterior que la desarrolla de Servicios Sociales en la Comunidad Valenciana. Con carácter orientativo, se citan los siguientes tipos de Servicios Sociales, conforme a sus definiciones en la normativa referida:

**1. Centros de atención especializada (centros de día):**

- a) Centro de día para personas con discapacidad.
- b) Centro ocupacional para personas con discapacidad.
- c) Centro de día para drogodependientes.
- d) Centro de día para menores.
  1. De apoyo convivencial y educativo.
  2. De inserción sociolaboral.
- e) Centros de rehabilitación e integración social para personas con enfermedad mental crónica (CRIS).
- f) Centros de día para personas con enfermedad mental crónica.
- g) Centro de atención diurna para personas con discapacidad en situación de dependencia.
- h) Centros de atención preventiva.



1. Centros Especializados de Atención a los Mayores (CEAMs).
  2. Centros Integrados de Mayores.
- i) Centros de día para personas mayores dependientes.

## 2. Residencias:

- a) Residencia de personas con discapacidad.
- b) Comunidad terapéutica.
- c) Casa de acogida para mujeres en situación de emergencia.
- d) Residencia materno-infantil.
- e) Residencia infantil.
- f) Residencia comarcal.
- g) Residencia juvenil.
- h) Centro de reeducación.
- i) Centro específico para personas con enfermedad mental crónica (CEEM).
- j) Centro de atención residencial para personas con discapacidad en situación de dependencia.
- k) Centros de protección de menores: de atención residencial:
  1. Centros de recepción.
  2. Centros de acogida.
  3. Hogares funcionales.
  4. Centros de emancipación.
- l) Centros residenciales (personas mayores):
  1. Centros residenciales para personas mayores.
  2. Centros residenciales para personas en situación de dependencia.

**e) Servicios funerarios.** Conforme a la clasificación de la Legislación de Policía Sanitaria Mortuoria en la Comunidad Valenciana (D 39/2005 de 25 de febrero y D 195/2009 de 30 de octubre).

## 3. Condiciones específicas.

### 3. 1. Dotación de servicios higiénicos

Las dotaciones de servicios higiénicos serán las reguladas en el apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5

### 3. 2. Dotación de aparcamientos

Con independencia de las condiciones generales del artículo 2.5 se aplicarán las siguientes:

#### a) Vehículos motorizados

- 1) Número mínimo de plazas de aparcamiento para uso de personal:



Cuando no venga ya establecido en su normativa sectorial, se determinará por los Servicios Técnicos Municipales en función de las necesidades del uso. Con carácter orientativo se considerará 1 plaza / 3 puestos de trabajo o parámetro equivalente.

2) Número mínimo de plazas de aparcamiento para uso público:

Cuando no venga ya establecido en su normativa sectorial, se determinará por los Servicios Técnicos Municipales en función de las necesidades del uso. Con carácter orientativo se considerará 1 plaza / 3 camas de internamiento o parámetro equivalente.

3) Exenciones: la dotación de plazas de aparcamiento será solo exigible para los centros sanitarios de tipo 1 "hospitales", quedando exentos de la citada reserva el resto de categorías.

### b) Bicicletas

Según la regulación del apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.

### c) Carga y descarga

El espacio específico para la realización de operaciones de carga y descarga tendrá la siguiente capacidad mínima, según la superficie útil del edificio, recinto o instalación.

Número mínimo de plazas:

- De 1.500m<sup>2</sup> a 3.000m<sup>2</sup> - 1 plaza
- De 3.000m<sup>2</sup> a 6.000m<sup>2</sup> - 2 plazas
- A partir de 6.000m<sup>2</sup> - 3 plazas

## 3.3. Servicios funerarios

Conforme a la Legislación de Policía Sanitaria Mortuoria en la Comunidad Valenciana (D 39/2005 de 25 de febrero y D 195/2009 de 30 de octubre).

## Artículo 2.13 Infraestructura – servicios urbanos.

### 1. Definición.

Se definen como tal aquellas instalaciones y edificaciones que den servicio a la red general de servicios urbanos del municipio, así como aquellas de orden supramunicipal incluidas en el término municipal.

### 2. Clasificación.

- a) Infraestructuras hidráulicas.



- b) Infraestructuras de tratamientos de residuos.
- c) Infraestructuras de seguridad.
- d) Infraestructuras eléctricas.
- e) Infraestructuras de telecomunicaciones.
- f) Otros servicios urbanísticos.

### **3. Condiciones específicas.**

#### **3. 1. Dotación de servicios higiénicos**

Las dotaciones de servicios higiénicos serán las reguladas en el apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.

#### **3. 2. Dotación de aparcamientos**

Con independencia de las condiciones generales del artículo 2.5 se aplicarán las siguientes:

##### **a) Vehículos motorizados**

Número mínimo de plazas de aparcamiento para uso de personal y público:

Cuando no venga ya establecido en su normativa sectorial, se determinará por los Servicios Técnicos Municipales en función de las necesidades del uso.

##### **b) Bicicletas**

Según la regulación del apartado "Condiciones generales" del artículo 2.5.



## Capítulo 3. Edificación y ordenación de parcela

### Artículo 3.1. Parcela

#### 1. Parcela mínima

- a) Son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en el Art. 248 del TRLOTUP.
- b) En Suelo No Urbanizable, y en Suelo Urbanizable sin programación, son indivisibles, además, los terrenos que no cumplan lo establecido en la legislación urbanística y agraria en materia de parcelaciones en el suelo No Urbanizable, conforme a las condiciones señaladas en el Art. 249 del TRLOTUP.
- c) Serán posibles las agregaciones de parcelas y regularización de linderos, aún sin cumplir las fincas resultantes las condiciones mínimas, si con ello se produce una mejora objetiva respecto a la situación existente.
- d) Se exceptúan las reglas de los apartados a) y b) anteriores en aquellos actos de división que resulten de proyectos de obra pública, expropiación o para la ejecución de los servicios e infraestructuras requeridos, con las condiciones establecidas en el PGE y el POP.
- e) En Suelo Urbano, quedan excluidas de las condiciones de parcela aquellas que, sin cumplirlas, limiten con parcelas ya consolidadas por la edificación, siempre que esta no se encuentre en estado de ruina, en situación de fuera de ordenación o sea contraria a las determinaciones de uso.
- f) Asimismo, quedan excluidas de las condiciones de parcela aquellas que, sin cumplirla, y aun estando sin edificar, sean solares resultantes de una reparcelación ya aprobada con anterioridad a este documento.

#### 2. Parcelas inedificables en subzonas con ordenación pormenorizada

- a) Se consideran como tales:
  1. Las porciones que excedan de la alineación oficial, tanto de la fachada principal como, si la hubiere, del patio de manzana u otra alineación interior.



La traslación de las alineaciones sobre la realidad tendrá en consideración su coherencia con las edificaciones ya consolidadas conforme a las alineaciones oficiales, adaptándose en lo necesario para evitar discontinuidades, falta de paralelismo o cualquier otro efecto discordante, etc.

2. Las que incluyan partes cuyo fondo medido normalmente a la fachada sea menor de 5m o los lindes con la alineación formen ángulos inferiores a 45º, excepto si las parcelas o solares contiguos estuviesen ya edificados, o en construcción.
  3. Aquellas que no cumplan las condiciones de parcela establecidas en su subzona, con las excepciones señaladas en el apartado anterior.
  4. Las que originen en el solar contiguo una parte como las que se definen en los anteriores puntos 2 y 3.
- b) En las parcelas inedificables no se concederá licencia de obra nueva ni de ampliación, pero sí de consolidación o reforma de la existente, y en cualquier caso, de acuerdo con el régimen de los edificios existentes que presenten alguna incompatibilidad con el planeamiento definido por el Título X de las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural.
- c) El Ayuntamiento, conforme a la legislación vigente, podrá imponer la normalización de fincas y promover la reparcelación forzosa de fincas adyacentes a parcelas inedificables, si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas mediante los instrumentos legales que lo posibilitan.

### 3. Vallados

a) Provisionales:

1. Las parcelas situadas en suelo urbano no edificadas cuyos lindes coincidan con las alineaciones oficiales se deberán vallar hasta una altura mínima de 2,50m, medidos desde la rasante oficial, debiendo quedar el paramento exterior con terminación de acabado conforme a la estética del entorno. El cerramiento podrá ser de obra cuando se trate de solares entre medianeras de parcelas ya edificadas. En otras situaciones se preferirán cerramientos diáfanos, como mallas metálicas o similares.
2. En parcelas situadas en suelo urbanizable o urbano cuyos lindes no coincidan con las alineaciones oficiales, se podrán vallar de forma provisional, (con renuncia a toda indemnización) en tanto no se desarrollen urbanísticamente, con malla metálica de simple torsión, mallazos enmarcados o similar hasta 2,50 m de altura y los tensores necesarios para resistir los esfuerzos mecánicos que deba soportar, colocados en el interior de la parcela.
3. Las parcelas deberán mantenerse limpias y resolver su drenaje, sin que queden afectados los predios colindantes.



b) En suelo no urbanizable:

1. Con carácter general en parcelas situadas en suelo no urbanizable común o protegido, el vallado será permeable a la fauna silvestre, debiendo separarlo 10 cm del nivel del suelo o, en caso de realizar zócalo macizo, dejar huecos a ras de suelo de 40 x 20 cm cada 2 m de longitud de cerramiento. Se dará cumplimiento a las características específicas del vallado en aplicación del Decreto 178/2005, (o norma que lo sustituya) de 18 de noviembre, del Consell, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos, para los casos indicados en él. Para cumplir este objetivo, el diseño del vallado será permeable pudiendo utilizar malla metálica de simple torsión, mallazos enmarcados o similar hasta 2,50 m de altura.
2. Como caso particular, los vallados de parcelas que alberguen edificación en suelo no urbanizable podrán incorporar un zócalo inferior macizo de hasta 1 m de altura con un acabado acorde al entorno rural en el que se ubica. El resto, hasta una altura total máxima de 2,50 m deberá materializarse de conformidad con una de las siguientes opciones:
  - Seto vegetal adosado a ligera estructura metálica como soporte.
  - Verja metálica.

#### 4. Espacios libres privados

En las superficies de la parcela que no resulten ocupadas por la edificación, se aplicarán las siguientes condiciones en su tratamiento:

- a) Emplear preferentemente tipos de pavimentos permeables que permitan el drenaje sostenible de las escorrentías que afecten a la parcela, así como la reutilización de las aguas pluviales o recicladas para riego (riego por goteo, microirrigación o aspersores) economizando así el consumo de agua.
- b) Garantizar un tratamiento vegetal en parte de la superficie de la parcela y en su caso, preservando la vegetación autóctona existente. La nueva vegetación se incorporará conforme a los criterios del artículo del Plan General Estructural referente a las condiciones de urbanización de las zonas verdes, concretamente en el apartado de ajardinamiento.

#### Artículo 3.2. Posición de la edificación

##### 1. Alineaciones

Son las que vienen definidas en los planos de la serie "*D. Volumetría y alineaciones*". En cada subzona se especifican las condiciones particulares que pueden darse en cada caso.



## 2. Formación de chaflanes

a) Como criterio general, los nuevos chaflanes serán perpendiculares a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y sus extremos estarán situados, como mínimo, a:

1. 3,00m del punto de unión de las mismas en las zonas residenciales.
2. 5,00m en zonas industriales y terciarias.

No obstante, en las fichas de las subzonas se podrán especificar soluciones diferentes.

b) Si existe otra solución definida en los planos de la serie *D. Volumetría y Alineaciones*, o si el chaflán estuviese ya edificado, estas soluciones se entenderán aceptadas.

### Artículo 3.3. Volumen y forma de la edificación

#### 1. Altura máxima reguladora

La altura máxima reguladora establecida para cada uso vendrá determinada por la siguiente expresión, salvo cuando se especifique en sus condiciones particulares:

1. Para uso residencial:  $H_r = 5,50m + 3,10m \times N_p$
2. Para uso industrial:  $H_r = 5,50m + 5,00m \times N_p$
3. Para uso terciario:  $H_r = 5,50m + 4,00m \times N_p$

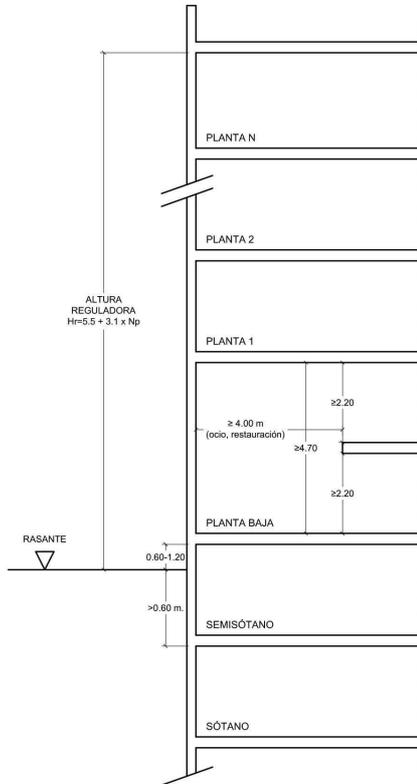
Siendo:

$H_r$  = Altura máxima reguladora.

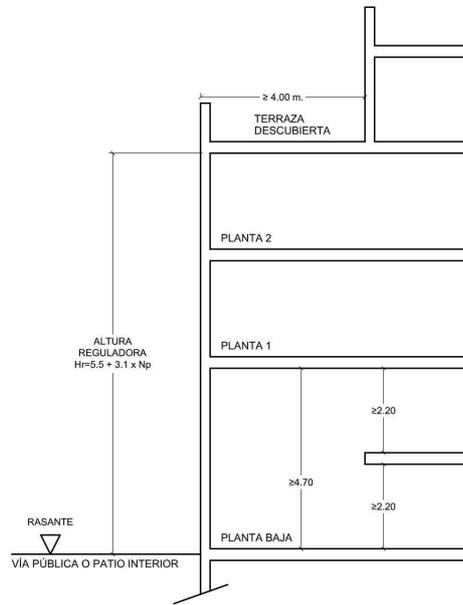
$N_p$  = Número de plantas del edificio por encima de la planta baja.



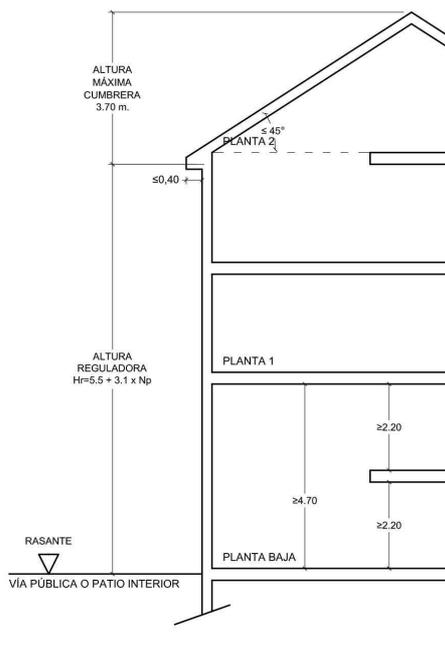
TIPOLOGÍA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR  
SUBZONAS: NUH, ACA, MZce, MZcp, EME.



TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNITARIA  
SUBZONAS: NUH, ACA, MZce, MZcp, EME.



TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNITARIA  
SUBZONAS: NUH, ACA, MZce, MZcp, EME.



Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior.
  - a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.
  - b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.
2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:
  - a) La cota de referencia se establecerá en el punto medio de la acera por la que se accede a la parcela. Si tuviese dos o más accesos a dos o más calles, se tomará la media aritmética de las cotas de cada uno de los puntos medios de cada paramento.

Se exceptúan de esta regla las parcelas con calificación de vivienda unifamiliar, en las que la cota de referencia será la cota del terreno natural en el centro geométrico o baricentro de la parcela.
  - b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.
3. En ningún caso la cota del pavimento de piso de la planta o plantas bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior a 2,00 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas existentes.

## 2. Plantas bajo rasante: sótanos y semisótanos

- a) Definidas en el Anexo II de estas Ordenanzas.
- b) En el caso de los sótanos, la profundidad máxima será de 5 plantas y 15 m, medida entre la rasante de la acera y el suelo del sótano, salvo que se justifique la necesidad de una profundidad mayor en razón del interés público.
- c) La altura libre mínima será de 2,20m.
- d) No serán computables a efectos de edificabilidad los sótanos, mientras que en el caso de semisótanos se computará como edificabilidad el porcentaje equivalente a la proporción de



la altura que sobresale de la rasante señalada en el acerado a efectos de la medición de alturas.

- e) En zonas inundables serán preceptivas las directrices establecidas en el anexo I del Patricova, teniendo en cuenta su guía de aplicación y las guías técnicas para reducir la vulnerabilidad de los elementos expuestos en las zonas inundables elaboradas por el ministerio.

### 3. Plantas sobre rasante

La altura libre mínima dependerá del uso que se pretenda establecer, y será la que fije la normativa sectorial correspondiente en función de su uso.

### 4. Altillos

- a) Definidos en el Anexo III de estas Ordenanzas.
- b) Dentro de la planta baja de una edificación en cualquier sistema de ordenación y tipología se permitirá la construcción de altillo, sin que ello se considere un incremento en el aprovechamiento ni en el número de plantas del inmueble.
- c) Existirá siempre una vinculación en la utilización de ambos espacios, cualquiera que sea el uso o usos que se implanten: residencial, industrial, terciario o una combinación de ellos, que puede incluir una casuística variada como por ejemplo: viviendas en tipología dúplex; oficinas o espacios de servicio del uso industrial; viviendas asociadas a un local de carácter terciario/industrial,...
- d) La altura libre mínima por encima y por debajo del forjado del altillo será la que corresponda al uso al que se destina, con una altura libre mínima de 2,20 m.
- e) Existirá una vinculación espacial entre las dos plantas manteniendo parte de la superficie como doble altura, con una cierta separación a la fachada principal de modo que no se manifieste en fachada como plantas independientes.
- f) En ningún caso se permitirá el acceso independiente desde el exterior, ni desde las zonas comunes del edificio (como el zaguán y la escalera de acceso a las plantas superiores).

### 5. Entresuelos

- a) Definidos en el Anexo II de estas Ordenanzas como aquella planta que se sitúa en una posición intermedia entre la planta baja y las plantas tipo de edificios existentes.
- b) Se permitirá el acceso desde el zaguán y los elementos comunes del edificio.



- c) No se permite la ejecución de entresuelos en edificios de nueva planta. Los usos y actividades que se instalen en los existentes deberán cumplir la legislación sectorial correspondiente.

## 6. Construcciones por encima de la altura reguladora

- a) Por encima de la altura reguladora solo se permite la construcción de la cubierta, cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas, antenas, instalaciones u ornamentos aislados singulares y las plantaciones y construcciones auxiliares que se requieran para cubiertas ajardinadas. Todos estos elementos deberán quedar integrados en la composición del edificio.
- b) En el caso de cubiertas inclinadas, la cumbrera del tejado podrá elevarse hasta 3,70m sobre dicha altura. Las pendientes de las cubiertas inclinadas no excederán del 45% y deberán resolverse con pendiente única y continua.

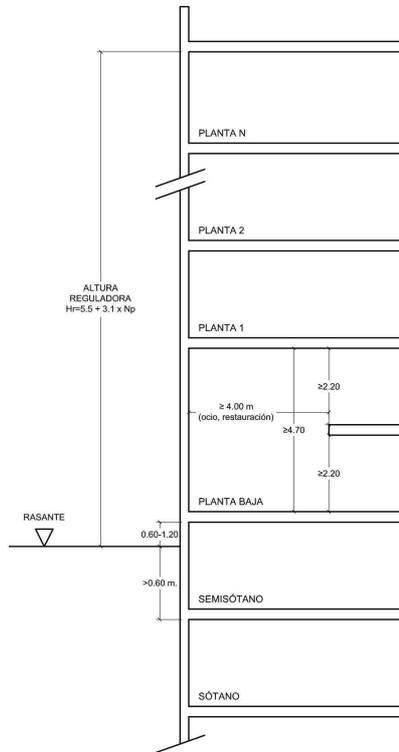
La manifestación en fachada de la cubierta inclinada podrá resolverse con alero o con cornisa y antepecho, de acuerdo con las soluciones propias del entorno urbano en que se encuentre.

El espacio definido por ellas podrá destinarse a trasteros, servicios del edificio, zonas comunes y, en el caso, del uso residencial unitario, piezas de la vivienda, de acuerdo con los parámetros establecidos en la DC-09 y en las Ordenanzas particulares correspondientes.

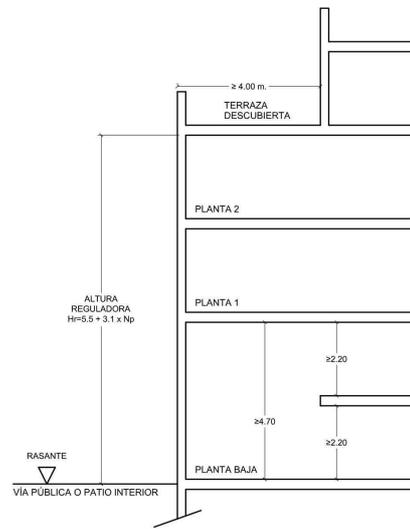
- c) En el caso de cubiertas planas, se permiten también petos, barandillas y elementos de protección que podrán ser macizos hasta 1,10m.
- d) En las subzonas NUH, ACA, MZce, MZcp y EME, para el caso de parcelas con tipología residencial unitaria, en las que se permitan hasta 3 plantas de altura máxima (Pb+2), por encima de la altura reguladora, se permitirá la edificación de espacios vinculados al programa de la vivienda que quedarán separados 4,00m del frente de fachada a calle y/o a patio interior de manzana, sin que sobre este retranqueo pueda darse uso alguno, salvo terraza descubierta.



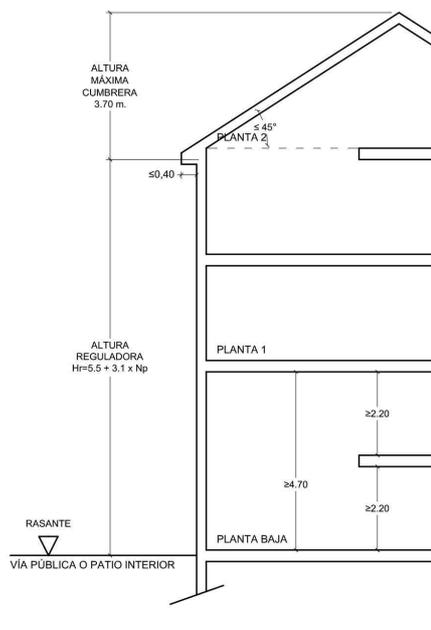
TIPOLOGÍA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR  
SUBZONAS: NUH, ACA, MZce, MZcp, EME.



TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNITARIA  
SUBZONAS: NUH, ACA, MZce, MZcp, EME.



TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNITARIA  
SUBZONAS: NUH, ACA, MZce, MZcp, EME.



## 7. Cubiertas

- a) Las cubiertas, consideradas como cerramiento o paramento exterior del edificio, deberán tener un tratamiento digno, similar al de las restantes fachadas, debiendo por tanto armonizar con el resto del edificio, sobre todo si es posible su visión en conjunto desde el espacio público. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas y estas, a su vez, transitables o intransitables.
- b) En las cubiertas planas intransitables de las obras de nueva edificación con una superficie libre en planta igual o superior a 1.000m<sup>2</sup>, deberán realizarse un acabado vegetal (con plantas tapizantes) y/o destinarse a instalaciones fotovoltaicas que mejoren el comportamiento energético del edificio, salvo que quede justificada la imposibilidad técnica de la instalación. Se entiende como superficie libre, el espacio de cubierta que no está ocupado con instalaciones, pasos, u otros elementos del edificio y pudiera ser susceptible de albergar una cubierta vegetal o instalación fotovoltaica.

Las cubiertas planas intransitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La cubierta vegetal o instalación fotovoltaica deberá resolverse (técnica y constructivamente) de forma indisoluble con el proyecto de edificación.
  2. Deberán utilizarse los sistemas adecuados para la protección general del edificio, considerando dentro del mantenimiento del edificio el de la vegetación y/o la instalación fotovoltaica de cubierta.
- c) Las cubiertas planas transitables en obras de nueva edificación con una superficie libre en planta igual o superior a 1.000m<sup>2</sup>, cumplirán las siguientes condiciones, salvo que quede justificada la imposibilidad técnica de la instalación:
1. Deberán cumplir los apartados 1 y 2 del punto b) de este artículo, debiendo contener el proyecto la propuesta compositiva del ajardinamiento.
  2. Estas cubiertas deberán estar dedicadas a plantación de especies vegetales al menos en un 50% de la superficie libre de cubierta.
  3. En cubiertas ajardinadas de edificios de uso hotelero o de utilización exclusivamente colectiva en uso residencial se permitirán las piscinas-solárium, que computarán como superficie ajardinada.
  4. En edificios de uso residencial colectivo se permitirá, en este tipo de cubiertas, la instalación de zonas de sombra por medio de arbolado de porte o elementos de arquitectura efímera (y por tanto desmontables) a modo de pérgolas. Estas no podrán ocupar más de un 10% de la superficie de la cubierta, se retranquearán al menos 3 m del plano de fachada, no se permitirá su cerramiento perimetral y su cubrición se hará únicamente con materiales textiles o vegetales.



- d) En las cubiertas vegetales tanto transitables como intransitables, a efectos del cumplimiento de la altura máxima normativa, no computará la capa de tierra necesaria para el tipo de vegetación propuesto, que tendrá un espesor mínimo de 25 cm.
- e) Para fomentar la inclusión de cubiertas y muros ajardinados en la edificación, mejorando su integración paisajística y la calidad ambiental urbana, la administración pública podrá establecer incentivos económicos, de acuerdo con su normativa correspondiente. Estos elementos deberán cumplir las condiciones urbanísticas de vuelos, alturas, etc. de la zona de ordenanza donde se hallen. A fin de facilitar el acuerdo con los colindantes afectados, estas bonificaciones se aplicarán a todos los titulares afectados, tanto los titulares del muro como los del vuelo en el que se realicen, sin que su utilización suponga un menoscabo del aprovechamiento permitido en el Plan, debiendo quedar eliminado con cargo a ambos predios colindantes cuando este deba ser materializado.

## 8. Áticos

En aquellas subzonas de ordenación pormenorizada en las que se permitan, deberán cumplir las siguientes condiciones:

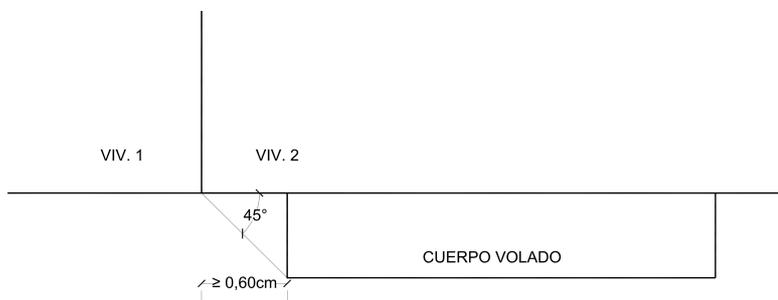
- a) La distancia mínima entre la fachada del ático y la alineación de la fachada principal del edificio será de 4m.
- b) La fachada deberá tratarse con igual calidad que el resto del edificio.
- c) Su altura máxima, medida en la fachada del ático, será de 3,10m (incluyendo el forjado).
- d) La cubierta del ático podrá ser plana o inclinada. Sobre ella únicamente se permitirán elementos de instalaciones estrictamente necesarias para el funcionamiento de la vivienda, que no sean susceptibles de ubicar en el propio volumen del ático. En el caso de cubierta inclinada, esta se regulará de acuerdo con los condicionantes del punto 6.b anterior.
- e) Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas a la fachada del mismo. Para resguardarse del sol se permitirá solamente toldos de material flexible que pueda recogerse. Se deslizará mediante elementos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachadas u otros medios similares, no autorizándose construcciones fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

## 9. Entrantes, salientes y vuelos.

- a) Sobre la alineación de vial sólo se autorizarán los siguientes elementos, definidos en los Art. 57 y 58 del Reglamento de Zonas:
1. Los cuerpos volados que vengán permitidos en cada subzona de ordenación pormenorizada y Sistema de Ordenación, a una altura mínima de 3,50m sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección



de la medianera con la fachada formando con éste un ángulo de 45° y deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60m. Deberán respetar en cualquier caso las distancias mínimas establecidas por el Código Civil para luces y vistas, rectas y oblicuas.



2. Aleros y cornisas, con un vuelo que podrá superar hasta 40cm al del cuerpo volado máximo permitido, aunque no esté edificado.
  3. Salientes, motivos decorativos o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, sobresaliendo de ella como máximo 15cm, a una altura superior a 2,50m medida en la intersección de la fachada con la acera.
  4. Rótulos, anuncios y banderolas, según lo regulado en el artículo relativo a elementos en fachada de esta normativa y en la ordenanza municipal de elementos de publicidad correspondiente.
  5. Otros elementos salientes en planta baja, hasta un 5% del ancho de la acera, con un máximo de 5 cm, y en plantas superiores un máximo de 15 cm.
  6. Las plantaciones y construcciones auxiliares para muros ajardinados o jardines verticales, con el espesor mínimo que requieran.
- b) Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés, definido en Anexo II) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios abiertos. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.
- c) Se prohíbe que puertas y elementos de cerramiento invadan la red viaria pública a una altura inferior a 2,50 m desde la rasante de la acera.

## 10. Cerramiento de terrazas.

El cerramiento de terrazas solo está permitido en el caso en que se presente proyecto unitario al que se atenderá el cierre de todas las terrazas del inmueble, aunque se vayan a realizar en distintas fases. En el mismo se justificará además el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables recayentes a la terraza, así como que la reforma no supone



incremento de edificabilidad sobre la máxima atribuida a la parcela, de acuerdo con la ordenanza aplicable.

### **11. Soportales y pasajes de uso público.**

- a) Cuando vengán recogidos en el planeamiento no computarán en edificabilidad, pero sí en número de plantas.
- b) En sus paramentos exteriores, incluido su pavimento, es de aplicación lo establecido en los elementos de fachada de estas Ordenanzas.
- c) El mantenimiento corresponde a su titular, pudiendo convenir con el Ayuntamiento su gestión.
- d) Su titular no podrá impedir el uso público de este espacio, salvo autorización expresa del Ayuntamiento y de carácter temporal.

### **Artículo 3.4. Elementos en fachadas, balcones y terrazas**

#### **1. Anuncios, rótulos y publicidad exterior**

- a) En las fachadas de los edificios se permitirán anuncios y rótulos comerciales con las siguientes condiciones:
  - 1. En situación del elemento paralelo a fachada, este deberá quedar integrado en la composición de huecos de la misma, con un saliente máximo de 15cm.
  - 2. En situación del elemento perpendicular a fachada (tipo banderola) el saliente máximo deberá cumplir el vuelo autorizado en cada subzona de ordenación pormenorizada, sin limitación de altura.
  - 3. En cualquier caso la altura libre sobre la acera, será como mínimo de 2,5m.
- b) Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Publicidad y en las Normas de Integración Paisajística.
- c) Se prohíbe la publicidad exterior que pueda desmerecer el paisaje, debiendo ubicarse concentrada e integrada en elementos arquitectónicos, preferentemente en el local en el que se realiza la actividad publicitada, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado cuente con autorización expresa.



## 2. Toldos

- a) Cuando estén extendidos, el punto más bajo de cualquiera de sus elementos, incluidos faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro elemento de su configuración, quedará a una altura mínima de 2,20m por encima de la rasante de la acera y a 0,50 m por dentro de la vertical que pasa por el bordillo de la acera, o zona de rodadura en calles peatonales.
- b) No afectarán al arbolado existente.
- c) El toldo, así como las mesas, sillas o sombrillas en vía pública, serán del color establecido por el Ayuntamiento en aplicación de las Ordenanzas de integración paisajística.
- d) Para toldos en fachadas de los pisos superiores, terrazas y áticos, no se autorizarán ni se concederán licencias de instalación si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. A los efectos de licencia o declaración responsable, se considerarán como una obra menor y la solicitarán el propietario o comunidad de propietarios, describiendo en la instancia los extremos anteriores y compromiso firme de cumplir las condiciones al respecto.
- e) No se considerarán toldos las marquesinas o elementos fijos que no se recojan en la fachada.

## 3. Señalización y numeración.

Todo acceso a finca o edificación deberá estar convenientemente señalizado con los números que le correspondan de la vía en que esté situado, visibles durante el día y la noche.

## 4. Tendederos

Deberán quedar ocultos a la vista desde espacios públicos, como mínimo mediante celosías fijas o móviles.

## 5. Cerramiento provisional en locales comerciales.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.



## Artículo 3.5. Aparcamientos

### 1. Condiciones generales.

- a) Se consideran exentas de la reserva mínima de aparcamiento las parcelas en que no sea inscribible un rectángulo de 13 x 25m. Otras situaciones de exención están contempladas en las condiciones de uso reguladas en el capítulo 2 de estas ordenanzas y/o en las fichas que contienen las ordenanzas particulares de las distintas subzonas.
- b) En el caso de que se justifique la inviabilidad técnica o económica de la ubicación de la preceptiva reserva de plazas de aparcamiento en el propio inmueble (ni con montacoches y usando planta baja y dos sótanos para este fin) se podrá admitir que la citada reserva se sitúe en otro inmueble, en su misma manzana o en manzanas próximas garantizando un recorrido peatonal desde el acceso al inmueble hasta el acceso al aparcamiento. En este caso, la reserva deberá hacerse constar fehacientemente y justificar que dichas plazas de aparcamiento excedan la reserva propia del edificio en que estén ubicadas.
- c) En los casos en los que la ordenación pormenorizada lo autorice, se podrá ocupar, (mediante la figura administrativa que corresponda), la parte del subsuelo colindante con su inmueble, de la forma grafiada en los planos de ordenación, a los efectos de construcción de plazas de aparcamiento, si no afecta a viales de la red primaria y conforme al Art. 10.2 de estas Ordenanzas.

### 2. Condiciones de los accesos

- a) El punto de encuentro de las rampas o pendientes de acceso, si las hubiere, con la horizontal de la acera, estará al menos 5m por dentro de la línea de fachada de planta baja. Este espacio constituirá la meseta de espera obligatoria previa al ingreso al aparcamiento. La meseta previa no será necesaria en viviendas unifamiliares aisladas.
- b) Se evitarán las puertas de garaje retranqueadas de fachada, salvo que se dé una solución funcional, estética y de seguridad adecuadamente integrada. No obstante, cuando vayan retranqueadas del plano de fachada, deberán tratarse los paramentos del retranqueo con los materiales empleados en la fachada.
- c) Las puertas o cancelas podrán situarse en la fachada del edificio siempre y cuando su apertura no invada la vía pública. Se exigirá para su instalación que el sistema de apertura se manipule desde el interior del automóvil mediante un mando a distancia. La puerta contará con las medidas de seguridad exigibles por la normativa y se deberán cumplir los niveles de transmisión acústica y por vibración a las viviendas próximas. En ningún caso originará molestias a los viandantes ni entorpecerá el tráfico rodado.

### 3. Aparcamientos municipales.

- a) Por interés público, el Ayuntamiento podrá realizar las actuaciones legales necesarias para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos, mediante la expropiación, la



cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo de tiempo o mientras subsista determinada condición, o la sujeción a servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos.

- b) Estas actuaciones se realizarán preferentemente en bienes que por su situación o destino sean de menor aprovechamiento actual, tales como interiores de manzana, solares sin edificar o terrenos ocupados por edificios ruinosos o provisionales.
- c) El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie o concesión administrativa en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos.

### **Artículo 3.6. Seguridad en los edificios y sus instalaciones.**

#### **1. Prevención contra incendios.**

- a) Se deberá justificar el cumplimiento del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, sección SI-5, del CTE.
- b) En cualquier clase de suelo, las parcelas que lindan con áreas forestales deberán mantener libre de vegetación seca una franja de protección de anchura mínima 25 m desde el borde exterior de la edificación.
- c) En zonas de nuevo desarrollo, esta franja deberá incluir un vial como mínimo peatonal que garantice el correcto mantenimiento de la interfaz urbano-forestal. En los ámbitos de nueva urbanización, a menos de 100 m de suelo forestal se deberán cumplir las medidas de seguridad en materia de prevención de incendios en la interfaz urbano-forestal establecidas en el artículo 32 del PATFOR, en el anexo XI del TRLOTUP y el planeamiento sectorial y forestal vigente en la Demarcación Forestal de Vall d'Alba, que es en el que se incluye el municipio de Castelló de la Plana.
- d) En la ejecución de obras, trabajos y actuaciones que se realicen en terreno forestal o sus inmediaciones, incluidas las zonas anteriores, se deberá cumplir el Pliego general de normas de seguridad en Prevención de Incendios Forestales (Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell) y tener en cuenta la Guía Metodológica de actuaciones de prevención, defensa y autoprotección en el interfaz urbano-forestal (elaborada por la Consellería de Gobernación y Justicia en 2014).
- e) El Ayuntamiento podrá dictar normas complementarias para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas.

#### **2. Prevención contra el rayo.**

Se deberá justificar la aplicación del DB-SUA, previendo la instalación de pararrayos cuando resulte necesario teniendo en cuenta su riesgo y las instalaciones de protección en su entorno.



### 3. Prevención contra inundaciones.

En las zonas con peligrosidad por este riesgo en el Estudio de Inundabilidad del Plan, se deberán cumplir las condiciones establecidas en las NNUU del PGE al respecto y en el citado Estudio. Se prohíbe en particular el almacenamiento de productos tóxicos peligrosos en ellas.

### 4. Prevención contra el riesgo por circulación de mercancías peligrosas.

En las zonas consideradas de alto riesgo por transporte de mercancías peligrosas, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Art. 4.2.3.3.b de las NNUU del PGE.

## Artículo 3.7. Instalaciones y servicios urbanísticos de la edificación.

### 1. Condiciones generales:

- a) Las actuaciones deberán contar con conexiones a las redes generales de todas las infraestructuras que requieran para suministro, evacuación de residuos y acceso, comprobando previamente su capacidad para dar servicio a la ampliación y realizando las mejoras necesarias en su caso. Deberán contar con autorización previa de la administración competente en las infraestructuras afectadas y los organismos gestores de ellas, cuando así esté establecido en la normativa de aplicación, y justificar la capacidad de las infraestructuras de suministro de los servicios urbanísticos, en la cantidad y calidad requeridas para las demandas previsibles para la actuación, cuando así lo requieran los citados organismos.
- b) Las instalaciones, accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodriza, contadores, etc., deberán cumplir las condiciones de la normativa vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
- c) Las instalaciones discurrirán subterráneas en zonas de nuevo desarrollo. En el suelo urbanizado también será exigible su soterramiento paulatino, salvo imposibilidad manifiesta o cuando la normativa sectorial establezca otras condiciones, evitando la presencia de las mismas en fachada. Cuando estén a la vista, no deberán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada, ni perjudicar su estética. En nuevos desarrollos no se admitirán cableados vistos en fachada, ni entre edificaciones, ni en el espacio interior de parcela no edificado. En las áreas consolidadas con cableados aéreos en fachadas, en tanto no se produzca su enterramiento, se deberán realizar por ornato público soluciones de diseño (como ranuras, conductos u otros) para ocultarlos a la vista, y eliminar las instalaciones obsoletas, previo aviso a las compañías suministradoras cuando proceda. Sin perjuicio de ello, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.



- d) Los planos de acometidas del Proyecto con el que se solicite la licencia de obras deberán haber sido previamente consensuados con las empresas suministradoras de los servicios correspondientes.

## 2. Abastecimiento de agua.

- a) Deberán contar con él las viviendas, los locales con aseos, aquellos en los que se manipulen alimentos y cuantos lo requieran por su actividad.
- b) Cualquier edificación que requiera su instalación deberá contar con sistemas de ahorro en el consumo, especialmente del agua potable, como aireadores en grifos y duchas, cisternas con descarga reducida, reutilización de aguas grises, recuperación del agua de lluvia, etc.

## 3. Saneamiento.

- a) Se deberá cumplir lo establecido en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana, y en las normas de la empresa gestora del servicio. En particular se deberá garantizar el cumplimiento de los valores límite de emisión de vertido establecidos en ella, debiendo ser decantados y depurados en primera instancia por la propia actividad en caso contrario, y disponiendo para su comprobación de arqueta de registro accesible desde la vía pública antes de la conexión a la red general, que marcará el inicio de la titularidad municipal de la acometida.
- b) La edificación no podrá utilizarse sin tener garantizada la evacuación de aguas residuales y, en su caso, pluviales conectadas a las redes públicas, salvo que estén expresamente permitidos otros sistemas de saneamiento en su subzona de ordenación pormenorizada.
- c) Las aguas pluviales de la cubierta de los edificios no se podrán verter directamente a los viales públicos, debiendo recogerse previamente en el propio edificio, salvo en los casos de rehabilitación en Núcleo Urbano Histórico, siendo recomendable disponer de depósitos para su reutilización.
- d) No se autorizarán vertidos de aguas fecales ni a la red de pluviales, ni a ninguna conducción o infraestructura sin que existan unas garantías de una previa depuración en condiciones óptimas para el elemento que las reciba.
- e) Con objeto de reducir en la medida de lo posible la carga contaminante aportada a las aguas residuales domésticas, queda prohibido el uso de trituradores para eliminar restos de comida, así como la incorporación de productos sólidos y los derivados del petróleo (disolventes, decapantes, restos de pintura, aceites minerales, gasolina,...) o cualquier otra sustancia que no forme parte del uso doméstico habitual y que esté calificada por la legislación vigente como tóxica o peligrosa, que deberán eliminarse depositándolos en un "Punto limpio". Se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal de saneamiento y en las normas de la empresa gestora del servicio.



#### 4. Energía eléctrica.

- a) Todo edificio, salvo casetas de aperos y similares, deberá estar dotado de instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o a sistema adecuado de generación propia, y puesta a tierra de las instalaciones y estructura, y cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. La red interior de energía eléctrica deberá proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permitir las tomas de corriente para las instalaciones de que dispongan.
- b) Para la implantación de centros de transformación se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de aislamiento térmico, acústico, de vibraciones, radiaciones, electromagnetismo y de seguridad establecidos en su normativa correspondiente.
- c) Cuando sea exigible y en su caso, las construcciones cuyas necesidades eléctricas puedan superar los 100 kW deberán reservar en ellas un local para la instalación de un centro de transformación, con acceso independiente y directo desde la calle, de acuerdo con las condiciones técnicas reglamentarias y con las normas técnicas establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la administración competente, e incluirlo en el Proyecto Básico de Edificación con el que se solicite la licencia de obras, conforme al Art. 26 del RD 1048/2013

#### 5. Otras energías.

Se regirán por su reglamentación específica y las Ordenanzas que pudiera establecer el Ayuntamiento.

#### 6. Telecomunicaciones.

- a) Se deberá cumplir lo establecido en la Legislación en materia de Infraestructuras de Telecomunicación en los edificios sujetos a su ámbito de aplicación.
- b) Para la obtención de la licencia de obras de construcción de nueva planta o rehabilitación integral de edificios, será preceptivo la presentación del Proyecto de Infraestructuras de acceso a los Servicios de Telecomunicación, en cumplimiento de la normativa aplicable.
- c) Las antenas de telecomunicaciones (televisión, radio...) en edificios colectivos deberán ser colectivas e instalarse en la cubierta. Se prohíben en ellos las antenas individuales.
- d) Para la minimización del impacto visual de las instalaciones de telecomunicación se recomienda aplicar el Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil, adoptado por acuerdo entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil.



## 7. Instalaciones de aire acondicionado.

- a) En las nuevas edificaciones (salvo para uso industrial) el proyecto deberá prever solución posible de climatización (espacios, conductos de frío y calor, etc.) aunque esta no se instale.
- b) La instalación deberá disponer de certificado acústico por empresa especializada en la que se garantice la ausencia de vibraciones sonoras y molestias acústicas hacia vecinos, recoger sus aguas por condensación impidiendo vertidos directos a la calle y prever el mantenimiento de las instalaciones.
- c) Las unidades exteriores se ubicarán preferentemente en las azoteas, protegidos adecuadamente de vistas mediante su inclusión en algún cuerpo de las mismas características constructivas que el resto del edificio.
- d) Los aparatos en plantas bajas ventilarán preferentemente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m<sup>2</sup> de local por cada 1 m<sup>2</sup> de patio.
- e) Cuando se justifique la imposibilidad de cumplir estas condiciones, podrán situarse en lugares alternativos, como patios de manzana o fachadas, cumpliendo las siguientes condiciones:
1. Se aportará un estudio detallado de la solución adoptada a nivel constructivo, garantizando su integración estética y que no se producirán molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc., ni cualquier otro perjuicio.
  2. No podrán sobresalir de la fachada y deberán estar enrasados y protegidos por algún elemento que armonice con la composición de la misma, en su forma, volumen y color, preferentemente en los huecos de ventanas y puertas, o en el interior de terrazas o balcones.
  3. Estarán situados a una altura mínima de 2,20 m sobre la rasante de la acera, salvo cuando se justifique la imposibilidad de ubicarlas en otro lugar y su situación sea en el punto de fachada menos perjudicial (menor tránsito, etc.), cumpliendo las demás condiciones anteriores. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.
- f) Los titulares y las empresas instaladoras de torres de refrigeración y condensadores de evaporación están obligados a notificar al Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde su puesta en funcionamiento, el número y características de las mismas, para lo que el Ayuntamiento deberá disponer de un registro actualizado de las citadas instalaciones de riesgo, conforme al RD 865/2003 sobre criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.



## 8. Evacuación de humos y ventilación.

- a) Se deberá cumplir lo establecido sobre esta materia en el Código Técnico de la Edificación, CTE, en el Documento Básico de Salubridad, DB-HS y en el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios, RITE.
- b) No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
- c) Son preceptivas las disposiciones sobre contaminación atmosférica vigentes, y en particular el empleo de filtros depuradores que eviten la salida de partículas sólidas en las salidas de humos con partículas en suspensión, tales como chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- d) Para autorizar actividades en locales que precisen la extracción de humos (cocinas, freidoras, planchas, asadores, hornos, etc.), salvo los de tipo doméstico, se deberá garantizar su evacuación y disponer de un conducto de evacuación vertical de al menos 30 cm de diámetro o sección equivalente, que sobrepase al menos 2m cualquier elemento de la cubierta del edificio en un radio de 10m. Como criterio general no se admitirán salidas de humos a fachadas de calles o patios. El conducto de la chimenea deberá ser independientes de cualquier otro conducto, no discurrirá visible por las fachadas exteriores, y estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que el paso y salida cause molestias o perjuicios a terceros por humos, olores, grasas, ruidos o radiación de calor.
- e) En edificios de nueva planta, la evacuación de humos y gases a fachadas y a patios de manzana cumplirá con lo dispuesto en la normativa correspondiente. En cualquier caso las salidas deberán situarse por encima de la altura mínima establecida para los recorridos peatonales por la normativa vigente de accesibilidad en el medio urbano.
- f) Previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, se podrán admitir para locales existentes soluciones técnicas alternativas a la extracción de humos por cubierta.

## 9. Transmisión de ruido o vibraciones.

Las actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la Legislación Acústica deberán justificar su cumplimiento para los niveles sonoros de recepción externa existentes, en horario diurno y nocturno, conforme a lo indicado en el Estudio Acústico del PGE y en el Plan Acústico Municipal.

## 10. Otras instalaciones y/o elementos no permanentes

En el caso de colocar piscinas desmontables o cualquier otro elemento accesorio, aunque no sea permanente, que no requiera obra pero que sí pueda comprometer la integridad estructural del



edificio, se deberá solicitar informe de técnico competente y presentar comunicación en el ayuntamiento.

### **Artículo 3.8. Solares vacantes en suelo urbanizado**

- a) En tanto no se materialice el aprovechamiento urbanístico que el planeamiento les otorgue, las parcelas vacantes en suelo urbanizado deberán mantener condiciones adecuadas de limpieza, salubridad, higiene y ornato.
- b) Se podrán admitir en ellos, provisionalmente, los usos terciarios permitidos en su subzona siempre que puedan desarrollarse al aire libre o con instalaciones móviles o fácilmente desmontables
- c) Su autorización se otorgará sujeta a las condiciones para las obras y usos provisionales establecidas en el Art. 13.10 de estas Ordenanzas, cumpliéndose además las siguientes condiciones:
  - 1. Tendrá un máximo de una planta, que en ningún caso superará los 5m de altura.
  - 2. La instalación construida cubierta no superará el 50% de la superficie de la parcela, ni en ningún caso el 20% de la edificabilidad máxima prevista para el solar, salvo justificación en solares de pequeña superficie en las zonas NUH y ACA.

El ejercicio de estas actividades implicará el acondicionamiento de las medianeras en la altura ocupada y, en su caso, el vallado del solar en condiciones adecuadas a las normas de integración paisajística contenidas en el capítulo 4 de estas ordenanzas. En el proyecto que se presente se definirán las características constructivas y estéticas de la instalación a autorizar. En todo caso se cumplirán las normativas acústicas y sectoriales de aplicación al uso o actividad que se desarrolle.



## Capítulo 4. Integración paisajística

### Sección 1ª. Criterios generales

#### Artículo 4.1.1. Objeto.

Las normas de integración paisajística de orden pormenorizado tienen por objeto regular los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje que se producen con la intervención en la edificación, la urbanización y desarrollo de las actividades en el municipio, estableciendo para ello las medidas tendentes a evitar o mitigar los posibles efectos negativos a través de reglas básicas basadas en los criterios generales de ordenación e integración paisajística establecidos en el art. 8 del TRLOTUP, y en los criterios de sostenibilidad y objetivos de calidad paisajística establecidos en las Directrices Generales del PGE, así como (en el Título II) en el art. 2.2.6 y el Título III de las Normas Urbanísticas, y las presentes ordenanzas.

#### Artículo 4.1.2. Normas de carácter general para cualquier actuación con incidencia en el paisaje.

1. Se garantizará la integración en el medio, cuidando la composición general (desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter, materiales, color, etc.) para evitar impactos negativos. Cualquier intervención sobre el territorio, procurará potenciar la calidad de los paisajes existentes en el término municipal dando valor a sus recursos y minorando sus conflictos. Las actuaciones sobre construcciones, actividades e infraestructuras a desarrollar en el término municipal perseguirán esta finalidad.
2. Se potenciará el acceso al paisaje tanto de forma física como visual, garantizando su correcta percepción.
3. Para asegurar la mejor integración paisajística de las nuevas actuaciones, se incorporará, tanto al planeamiento de desarrollo como a los proyectos de nuevas actuaciones, en los que el órgano sustantivo sea el ayuntamiento, la evaluación en materia de paisaje, si esta procede. Esto es:

##### 3.1. En cuanto a proyectos y obras:

Tanto las nuevas construcciones, actividades e infraestructuras como la modificación de las existentes, así como las provisionales, en cualquier clase y calificación y zona de ordenación, deberán incorporar en la memoria de sus proyectos criterios paisajísticos que justifiquen su correcta inserción en el territorio y determinen el cumplimiento de las exigencias establecidas en las presentes ordenanzas, incluyendo una descripción de unidades de obra y valoración económica, cuando ello sea posible, que justifique el conjunto de medidas empleadas para atender este fin.

Cuando estas se hallen en entornos o elementos catalogados, en bordes de suelo urbano, en ámbitos de desarrollo, o en suelo rústico, será preceptiva la realización de un estudio de integración paisajística, con el contenido señalado en el Anexo II del TRLOTUP. Todo ello, sin



perjuicio de que a partir del informe técnico del servicio municipal con competencias en materia de paisaje, la documentación del estudio pueda simplificarse, llegando a eximirse en determinados casos justificadamente.

Si ya se hubiera evaluado la posible afección al paisaje dentro de un procedimiento anterior. Se acompañará justificación de ello junto a la solicitud de la autorización municipal que proceda que será:

Resolución favorable del departamento con competencias en paisaje, del órgano autonómico correspondiente, en caso de que la actuación deba someterse a evaluación ambiental, o deba obtener Declaración de Interés Comunitario (DIC); o del órgano autonómico o municipal en cualquier otro procedimiento que incluya evaluación en materia de paisaje, sea este de resolución autonómica o municipal respectivamente.

Las modificaciones no sustanciales de estos proyectos incorporarán documentación justificativa sobre el que, la modificación que se pretende, no altera las conclusiones en cuanto a la evaluación seguida en materia de paisaje del proyecto original, debiéndose proponer, por el promotor, nuevas medidas de integración paisajística, en cualquier otro caso.

### 3.2. En cuanto a planes y programas:

El planeamiento de desarrollo incluirá, si procede, en su documentación justificativa, el instrumento de paisaje correspondiente según lo indicado en el artículo 6.4 del TRLOTUP.

En el planeamiento de desarrollo sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada en los que, tanto el órgano ambiental y territorial estratégico como el órgano sustantivo sea el propio ayuntamiento, será el informe del departamento municipal con competencias de paisaje el que dilucide el grado de afección al paisaje y, en base a lo anterior, la necesidad de incorporar instrumento de paisaje al proceso de evaluación, así como el alcance y contenido del mismo.

Para los proyectos que desarrollen un plan o programa ya evaluado en materia de paisaje se actuará en el momento de la solicitud de las preceptivas autorizaciones municipales, para las actuaciones descritas en el proyecto, de la forma ya indicada en el punto 3.1.

4. Las actuaciones respetarán las zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación principales que faciliten las vistas más significativas del municipio, así como, se garantizará la banda de afección visual a ambos lados de las rutas escénicas.
5. Cualquier intervención sobre el territorio procurará no producir menoscabo en la conformación de la Infraestructura Verde definida en el Plan General. El diseño de los espacios públicos y el viario posibilitará una correcta funcionalidad potenciando la interrelación y conexión entre los elementos que la conforman.

A este respecto, la ordenación pormenorizada de cualquier desarrollo, integrará lo especificado, tanto en los planos de ordenación de la serie A "Infraestructura Verde Urbana" de este Plan General de Ordenación Pormenorizada, como las condiciones especificadas en estas ordenanzas, para cada una de las unidades de paisaje, en el capítulo relativo a la "Infraestructura Verde Urbana".



Los proyectos y obras incluirán, en la documentación para la solicitud de las autorizaciones administrativas pertinentes, la justificación de la no afección a los elementos y superficies que componen la infraestructura verde ni a su continuidad, como garantía de la preservación de la funcionalidad de la misma.

6. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño, composición y materiales a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y, cumplir las normas de integración paisajística señaladas en el presente Capítulo, como desarrollo de las contenidas en el "Anexo al Estudio de Paisaje" del Plan General Estructural.
7. Se deberán utilizar para ello preferentemente los materiales y técnicas constructivas tradicionales del área, adaptadas a su climatología y de menor coste ambiental, sin alterar, salvo casos excepcionales y de modo plenamente justificado, el cromatismo, las texturas, los volúmenes y alturas del ambiente donde se sitúen.
8. Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter del paisaje. La edificación y urbanización de las parcelas se deberán adaptar al relieve del terreno, no permitiéndose desmontes superiores a 3 m.
9. Las actuaciones en los bordes del suelo urbano garantizarán la integración y mejora de la percepción del conjunto de la silueta urbana dentro del carácter singular identitario propio del lugar.
10. Las actuaciones se deberán adaptar a las condiciones establecidas en los Programas de Paisaje del Plan y los que apruebe el Ayuntamiento.

#### **Artículo 4.1.3. Características de las construcciones. Fachadas y Medianerías**

1. En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que, por aplicación de las ordenanzas de edificación, vayan a quedar medianerías al descubierto visibles desde el espacio público, el Ayuntamiento podrá obligar a sus propietarios al tratamiento de las mismas, proponiendo en cada caso su acabado como fachada, como simple paramento pintado o decorado, o incorporando jardín vertical.
2. Será libre la composición de las fachadas de los edificios, salvo para ámbitos incluidos en el entorno de protección de elementos catalogados o en los que convenga conservar o establecer unas características morfológicas concretas, en cuyo caso será obligatorio ceñirse a estas, empleando los materiales y sistemas constructivos que se determinen conforme a la normativa particular aplicable, y en cumplimiento de las ordenanzas de zona en que se hallen.

La planta baja de los edificios se realizará con calidades análogas a las del resto de fachada, indicando que partes pertenecen a la composición del edificio y, por tanto, son inalterables por las actuaciones a realizar en los locales comerciales.



Todas las instalaciones, incluidos los cableados superficiales, se integrarán adecuadamente en la composición de la fachada.

3. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio, aun de forma parcial, estará sujeta a previa Licencia municipal, que solo se podrá otorgar cuando se garantice la homogeneidad de la actuación con el resto de la fachada.

Las actuaciones de pintura de fachadas deberán realizarse en consonancia con en el resto del edificio, no admitiéndose intervenciones que distorsionen la imagen de conjunto, salvo causa debidamente justificada.

Las medianeras y paredes lindantes a otras parcelas que queden al descubierto, se deberán tratar con calidad y acabados propios de fachada, enfoscadas y pintadas o con acabado de superior calidad, o con jardines verticales o murales.

El Ayuntamiento, previo informe técnico motivado, podrá solicitar la corrección de los proyectos que propongan composiciones, morfologías o tratamientos impropios de su emplazamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa sectorial de aplicación y en las presentes Ordenanzas. También podrá promover Programas de Paisaje específicos para la mejora de la imagen de la población, como el tratamiento de cerramientos de la edificación o medianeras visibles desde espacio público. Su gestión se realizará conforme a las condiciones establecidas en la normativa al respecto, pudiendo aplicar Órdenes de Ejecución para adecuación al entorno o Programas de Actuación cuando proceda.

4. Se prohíbe la utilización como acabado final de revestimientos no preparados para quedar vistos, los revestimientos o acabados vistos con materiales reflectantes o brillantes (salvo los que mejoren sustancialmente el comportamiento energético del edificio).

Se prohíbe las iluminaciones parpadeantes o deslumbrantes (salvo lo regulado en la ordenanza de vallas publicitarias), las instalaciones exteriores no integradas en la edificación, como soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y elementos publicitarios (carteles, letreros comerciales, y medios de propaganda en general) cuando no armonicen adecuadamente con el entorno, así como la colocación y mantenimiento de carteles, anuncios (incluso los pintados sobre elementos naturales) o vallas publicitarias fuera de los ámbitos expresamente autorizados.

#### **Artículo 4.1.4. Condiciones específicas en entornos catalogados**

1. En entornos de elementos catalogados, y aquellos conformadores de ámbitos catalogados como de escena urbana, se adoptarán medidas que no degraden los valores del elemento o el ámbito, y que no interfieran, minoren o distorsionen su percepción.

Para ello, se cuantificará comparadamente la perturbación de construcciones, instalaciones, vegetación, elementos auxiliares, mobiliario e infraestructuras de servicios públicos urbanos, sobre la percepción de los elementos y se adoptarán umbrales de tolerancia en función del grado de protección asignado en el catálogo. Con carácter general, la instalación de elementos en vías públicas que pudieran interferir en la vista de elementos catalogados (arbolado,



luminarias, etc.) deberán considerar la posibilidad de disponerlos en el lado contrario al que recaiga el bien u otras medidas para evitar la ocultación de estos bienes.

Si se identificaran niveles inadmisibles no se concederán nuevas licencias para las actuaciones que las motiven y, en caso de que ya existan, se podrá obligar la retirada de los elementos que las ocasionen.

Los entornos de elementos catalogados a los que se refiere el primer párrafo de este punto son los así definidos como "entornos de protección", "áreas de protección etnológica", y "áreas de protección o vigilancia arqueológica" para el patrimonio catalogado en la sección I del catálogo de protecciones y "áreas de amortiguación en espacios naturales" y "perímetros de protección" para el patrimonio catalogado en la sección II del catálogo de protecciones. Estos perímetros o entornos de protección se corresponden con los grafiados en los planos de ordenación de la serie E "Catálogos de Patrimonio".

Los ámbitos catalogados como de escena urbana, a los que se refiere el primer párrafo de este punto son, indicando la correspondencia con el código en el Catálogo de Protecciones:

- Núcleo Histórico Tradicional (Código C- A- 22)
  - Ámbitos establecidos en el Catálogo Arquitectónico como "BC Conjunto Ambiental", estos son:
    - o Calle Alloza (Código C-A- 234)
    - o Calle Enmedio (Código C-A- 235)
    - o Calle Mayor (Código C-A- 236)
    - o Calle Colón (Código C-A- 237)
    - o Calle Caballeros (Código C-A- 238)
    - o Calles Vera y Pascual Tirado (Código C-A- 239)
    - o Calles Isabel Ferrer, Mealla, Gracia, A. Maura- Enseñanza y Cervantes (código C- A- 240)
    - o Entorno formado por las calles Campoamor, Pescadores, Cazadores, Obispo Climent, Sanchis Abella, Gumbau y Plaza Hernán Cortés (código C- A- 241)
    - o Calle Zaragoza y Plaza Tetuán (Código C- A- 242)
    - o Calle Ruiz Zorrilla (Código C- A- 248)
    - o Calle San Vicente (Código C- A- 260)
2. En las actuaciones en entornos de edificios catalogados, se aportará perfil de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio y el edificio catalogado, de modo que permita comprobar su adecuación compositiva, morfológica y cromática en armonía con el entorno. Para ello, se realizarán estudios cromáticos de los paramentos de los edificios del entorno que permitan determinar el color y tipología del revestimiento a emplear.
3. El Ayuntamiento podrá constituir una Comisión encargada de supervisar e informar aquellas actuaciones que afecten a edificios catalogados o en proceso de catalogación, incluidos los ubicados en el núcleo histórico tradicional. Así mismo, esta informará sobre cualquier cuestión que se le plantee en el ámbito de la conservación del patrimonio arquitectónico o mejora del entorno urbano.



#### **Artículo 4.1.5. Recursos Paisajísticos**

1. Los Recursos Paisajísticos son elementos lineales o puntuales singulares de un paisaje que definen su individualidad y que tienen un valor ambiental o ecológico, cultural y/o histórico, o visual. Los Recursos Paisajísticos presentes en el término municipal de Castellón se han definido y caracterizado en la Memoria Justificativa del Estudio de Paisaje y se han grafado en sus planos 1.0, 2.1, 2.2, 2.3, y 3.0.
2. Cualquier actuación en el entorno de un recurso paisajístico debe garantizar su no afección.
3. Los recursos paisajísticos identificados como de mayor valor, forman parte del Catálogo de Protecciones del municipio y, por tanto, cuenta con normativa propia de aplicación. Todos los elementos catalogados y, en su caso, sus entornos de protección definidos, pertenecen a la Infraestructura Verde del municipio.
4. Los Recursos Paisajísticos, y, en su caso, sus entornos de protección, constituyen una referencia en la zonificación del territorio propuesta en el Plan de Ordenación Pormenorizada y en el planeamiento de desarrollo del municipio de Castellón, garantizando su no afección y, en su caso, su puesta en valor.

#### **Sección 2ª. Unidades de Paisaje**

##### **Artículo 4.2.0. Clasificación de las Unidades de Paisaje**

1. Las Unidades de Paisaje constituyen una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en el PGE. En este contexto, el POP concreta diferentes subunidades de paisaje urbano dentro, encontrándose todas ellas delimitadas en el Estudio de Paisaje que acompaña al POP.
2. Las zonas de ordenación pormenorizada establecidas en el Plan de Ordenación Pormenorizada cumplirán la normativa de integración paisajística definida en el Plan General Estructural que le sea de aplicación en función de la unidad de paisaje en la que se ubica, así como en las secciones 1ª, 2ª y 3ª de este capítulo que recoge la normativa más detallada de las distintas Unidades de Paisaje y de la infraestructura verde.

Se considera que se han de observar, tanto las normas que contemplen la consecución de los objetivos de calidad paisajística de la unidad de paisaje donde se ubican las actuaciones (y que se centran fundamentalmente en la conservación y puesta en valor de recursos, minoración de conflictos y preservación de la funcionalidad de la infraestructura verde en el ámbito de actuación), como aquellas que se definan para los espacios urbanizados a los que el paisaje final se asemeje, en función de la siguiente tabla:



DESARROLLO PREVISTO EN ORDENACIÓN PORMENORIZADA	UNIDAD DE PAISAJE DONDE SE UBICA	NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE APLICACIÓN
<b>SECTORES</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>		
SR RIO SECO	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD
SR CENSAL	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A. BORDE ESTE
SR TOMBATOSSALS	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A. MOSAICO
SR RIO DE LA PLATA	UP Nº6: MOSAICO NATURAL- ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 6.A. MACARENA
SR ENRIQUE GIMENO	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A. MOSAICO
SR CAMP DE MORVEDRE	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A. MOSAICO
SR CREMOR	UP Nº6: MOSAICO NATURAL- ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 6.A. MACARENA
SR MORTERÁS- CUBOS	UP Nº6: MOSAICO NATURAL- ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 6.B. GRUPOS CARRETERA ALCORA
SR-SABONER	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A. MOSAICO
SR SALERA	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A. MOSAICO
SR MÉRIDA	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A. MOSAICO
SR JOQUERA	UP Nº5: SIERRAS DEL LITORAL	SUBUNIDAD 5. URBANIZACIONES DE MONTAÑA SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD
<b>INDUSTRIAL</b>		
SI LA PEDRERA	SUBUNIDAD 7B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN	SUBUNIDAD 7B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
SI CATALÁ	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
SI GINER	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
SI PI GROS	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
SI AVENIDA DE VALENCIA	SUBUNIDAD 7B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN	SUBUNIDAD 7B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN

		SUBUNIDAD 7.B. TRANSICIÓN
SI PLATAFORMA LOGÍSTICA	UP Nº4 F: CULTIVOS DE LA PLANA. TRANSICIÓN CULTIVOS MARJAL	SUBUNIDAD 2C: PAISAJE INDUSTRIAL DEL GRAO SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN
SI CTRA GRAO- ALMAZORA	UP Nº3 B: HUERTA DE LA MARJAL Y 4F: CULTIVOS DE LA PLANA. TRANSICIÓN CULTIVOS MARJAL	SUBUNIDAD 2C: PAISAJE INDUSTRIAL DEL GRAO SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN
<b>TERCIARIO</b>		
ST ESTEPAR	SUBUNIDAD 7B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
ST LOURDES	SUBUNIDAD 7B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
ST HERMANOS BOU	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. ESTE
ST AVDA. DEL MAR	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. ESTE
ST ALMAZÁN	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. ESTE
S(T+R) CASANYA	UP Nº6: MOSAICO NATURAL- ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 6.B. GRUPOS CARRETERA ALCORA
<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>		
UER ALCORA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER BARCELONA	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UER BENADRESA	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER BOVALAR	UP Nº6: MOSAICO NATURAL-ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 6.B GRUPOS CARRETERA ALCO
UER BREVA	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER CASAS DE LA BREVA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UER CHAMBERGA	UP Nº3: MARJAL	SUBUNIDAD 2.A: RESIDENCIAL DEL GRAO
UER CIUADELA	UP Nº3: MARJAL	SUBUNIDAD 2.A: RESIDENCIAL DEL GRAO
UER DONOSO CORTÉS	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER FELIPE II	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER GRAN VÍA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD



		SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UER GRUPO RÍO SECO	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UER IBIZA	UP Nº3: MARJAL	SUBUNIDAD 2.A: RESIDENCIAL DEL GRAO
UER JASMILLER	UP Nº3: MARJAL	SUBUNIDAD 1. RESIDENCIAL NORTE
UER JOAN DE VORA RIU	UP Nº6: MOSAICO NATURAL-ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 6.A MACARENA
UER JUAN DE AUSTRIA	UP Nº3: MARJAL	SUBUNIDAD 2.A: RESIDENCIAL DEL GRAO
UER LA DEHESA	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 5. URBANIZACIONES DE MONTAÑA SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER LA MATA DE MORELLA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER LA RATLLA	UP Nº3: MARJAL	SUBUNIDAD 1. RESIDENCIAL NORTE
UER LOS CARMELOS	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER LUCENA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER MALVESTIT	UP Nº5: SIERRAS DEL LITORAL	SUBUNIDAD 5. URBANIZACIONES DE MONTAÑA SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER MARTÍNEZ DE TENA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER PASSEIG MORELLA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER PICASSO	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER POZO DE LA ALEGRÍA	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER RAMÓN Y CAJAL	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER SAN AGUSTÍN	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UER SAN BERNARDO	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER SAN BLAS	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UER SAN ENRIQUE	UP Nº6: MOSAICO NATURAL-ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER SERRADAL	UP Nº3: MARJAL UP Nº2: GRAO DE CASTELLÓN	SUBUNIDAD 2.A: RESIDENCIAL DEL GRAO
UER SOLER I GODES	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER SORELL	UP Nº3: MARJAL	SUBUNIDAD 2.A: RESIDENCIAL DEL GRAO
UER TOMBATOSSALS	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UER TOSSAL DE VERA	UP Nº5: SIERRAS DEL LITORAL	SUBUNIDAD 5. URBANIZACIONES DE MONTAÑA SUBUNIDAD 7A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER TRAFALGAR	UP Nº3: MARJAL	SUBUNIDAD 2.A: RESIDENCIAL DEL GRAO



UER URBAN	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UER VALL D'UXÓ	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UER VENTA GUILLAMÓN	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
UER VICENT ARTERO	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD
<b>INDUSTRIAL</b>		
UEI AVD. VALENCIA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
UEI BALADRE NORTE	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
UEI BALADRE SUR	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
UEI COLOMER CENTRO	UP Nº6: MOSAICO NATURAL ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
UEI COLOMER ESTE	UP Nº6: MOSAICO NATURAL ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
UEI COLOMER NORTE	UP Nº6: MOSAICO NATURAL ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
UEI COLOMER SUR	UP Nº6: MOSAICO NATURAL ARTIFICIAL UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
UEI COSCOLLOSA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
UEI CTRA. ALMAZORA	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
UEI ENRIQUE GIMENO NORTE	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
UEI HUNGRÍA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
UEI LA BASALA	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
UEI LAIRÓN	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN

		SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
UEI PORTUGAL	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
UEI RAMBLA DE LA VIUDA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
UEI ROMERAL	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA UP Nº6: MOSAICO NATURAL ARTIFICIAL UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL PERIFÉRICOS
UEI SERRALLO	UP Nº2 PAISAJE DEL GRAO DE CASTELLÓN	UP Nº2 PAISAJE DEL GRAO DE CASTELLÓN SUBUNIDAD 2C: PAISAJE INDUSTRIAL DEL GRAO
UEI TRANSPORTE NORTE	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. TRANSICIÓN
UEI TRANSPORTE SUR	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. TRANSICIÓN
UEI UCRANIA	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
<b>TERCIARIO</b>		
UET CAMINO DONACIÓN	UP Nº4: CULTIVOS DE LA PLANA UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. ESTE
UET COLLET	UP Nº6: MOSAICO NATURAL-ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN
UET DOLZ	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UET HOSPITAL	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UET LA LLIMERA ESTE	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UET LA LLIMERA OESTE	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.A MOSAICO
UET LA TORTA	UP Nº6: MOSAICO NATURAL-ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 6.B GRUPOS CARRETERA ALCO
UET REYES	UP Nº6: MOSAICO NATURAL-ARTIFICIAL	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 6.B GRUPOS CARRETERA ALCO
UET ROSER	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN

UET SAGRADO CORAZÓN	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.A: RESIDENCIAL CIUDAD SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. INDUSTRIAL SUR
UET SAN ANDRÉS	UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 7.B. TRANSICIÓN
UET SINDICAL	UP Nº6: MOSAICO NATURAL ARTIFICIAL UP Nº7: URBANO DE LA CIUDAD	SUBUNIDAD 7.B: INDUSTRIAL/TERCIARIO EN BORDES DE CONEXIÓN SUBUNIDAD 6.A DOTACIONAL
PRIs MARJALERÍA	UP Nº3: PAISAJE DE MARJAL	UP Nº3: PAISAJE DE MARJAL

En ámbitos de reparcelaciones aprobadas y otras ordenaciones pormenorizadas ya avanzadas, le será de aplicación la normativa antes mencionada en los aspectos que queden por abordar y definir.

A continuación se establecen las normas de integración paisajística que deberán observar todas las actuaciones que se desarrollen en las unidades de paisaje como concreción de las ya definidas en el Plan General Estructural, por lo que deberán contemplarse conjuntamente.

Todos ellos deberán integrar en sus desarrollos los recursos paisajísticos de la unidad a la que pertenecen y justificar la continuidad de la infraestructura verde.

Asimismo, se deberán tener en cuenta las determinaciones relativas a la infraestructura verde urbana y las medidas de integración paisajística más concretas que se detallan en el Estudio de Paisaje que acompaña a este Plan de Ordenación Pormenorizada, en su anexo de infraestructura verde y en el anexo de las fichas que caracterizan los ámbitos delimitados dentro de las unidades de paisaje principales que se han citado anteriormente.

#### **Artículo 4.2.1. UP. Nº1: Paisaje Litoral**

##### **NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

1. Se excluye la aplicación de este artículo en el dominio público marítimo-terrestre.
2. Los vallados publicitarios asociados a los viales se dispondrán en paralelo a las direcciones de visión de los recursos paisajísticos.
3. En desarrollo de las obras de nueva urbanización y como mejora de las infraestructuras existentes se tenderá al empleo de contenedores de residuos urbanos soterrados. Se dispondrán preferentemente alineados en paralelo a las direcciones de visión de los recursos paisajísticos y nunca perpendiculares a ellos, ni como final de perspectiva de viario. De permitirlo el espacio público, podrán emplearse contenedores no soterrados que queden ocultos por elementos de tipo vegetal denso o de fábrica, hasta 2 m de altura, integrados en el entorno donde se hallen.



Las instalaciones de infraestructuras de servicios urbanos serán enterradas en toda su longitud. Los transformadores eléctricos y cuadros de alumbrado público se alinearán con las fachadas, integrando su estética a la del vallado dominante en la zona. Las luminarias serán de baja intensidad lumínica, adaptadas a las características del viario, que se diseñará en plataforma única en aquellos viales de tamaño inferior a 8 m.

4. La señalización viaria empleará un modelo uniforme localizado preferentemente en el muro del vallado de la parcela, o placa situada en altura en poste integrado en el vallado. La identificación de parcela se dispondrá integrada en el elemento donde se localice una de las puertas de acceso.

### CONDICIONES DE PARCELA

1. La disposición de las edificaciones sobre la parcela favorecerá la percepción de los recursos paisajísticos en la interrelación mar-montaña procurando asegurar la máxima amplitud en las líneas en las que se han considerado las principales visuales. El lado mayor del bloque se dispondrá preferentemente de este-oeste, en perpendicular a la ribera del mar.
2. Para las tipologías de edificación aislada EDA o AIS se procurará que la ubicación de la edificación en la parcela no entorpezca la percepción de los recursos para las líneas posteriores. Los bloques de edificación en la subzona ADO no contendrán mas de siete viviendas agrupadas.
3. La disposición de la edificación dentro de la parcela, siempre que sea posible, no irá alineada con la anterior ni la posterior hacia la línea de playa, con el objeto de conseguir las mayores vistas y liberará la máxima dimensión del frente hacia vial con objeto de permitir la mejor percepción de los recursos.
4. El vallado de la parcela no es obligatorio. En caso de ejecutarse deberá situarse conforme a la alineación y rasante oficial. Podrá ser ciego hasta una altura de 1,00 m, con un acabado similar al de las fachadas, de materiales vistos, revocados o pintados, que garanticen su estabilidad y conservación. El resto, hasta una altura total máxima de 2,50 m deberá materializarse de conformidad con una de las siguientes opciones:
  - Seto vegetal adosado a ligera estructura metálica como soporte.
  - Verja metálica
  - Celosía cerámica o de otros materiales que presente un calado en la superficie del plano que contiene la alineación de calle mayor al 70%
5. Jardinería
  - 5.1. Jardinería en parcela privada

En cuanto a la jardinería en parcela privada, las especies tendrán el porte adecuado para garantizar su funcionalidad (sombra, estética, etc.) sin disminuir la percepción del resto de recursos al resto de espacios colindantes.



El arbolado de mayor porte de nueva plantación se separará de los vallados de la parcela que den a vial al objeto de permitir la correcta percepción de los recursos paisajísticos.

En las nuevas actuaciones que completen la fachada del puerto comercial en su parte norte, situada frente al parque del pinar, se tendrá en cuenta esta circunstancia, utilizando como medida de integración paisajística el ajardinamiento del espacio libre de las parcela que recaigan a la Avda. Ferrandis Salvador, y la calle Astrònom Francesc Aragó y que se deberá situar en estos bordes, en, al menos, una franja de 10 m.

## 5.2.- Jardinería en espacios públicos

Las pinadas o similares se consideran arbolado característico de zonas públicas por lo que las parcelas donde se localicen se destinarán preferentemente a uso público en ámbitos de nuevo desarrollo no ordenados pormenorizadamente por este plan.

La existencia de vientos salinos, la composición del suelo (arenosa y turbas) y la escasez de agua son condicionantes para la planificación de los espacios verdes, por ello será necesario emplear especies adaptadas a la zona.

Se tendrán en cuenta a la hora de su diseño, la preexistencia de recursos ambientales en las categorías de flora y fauna, la elección del arbolado según su porte con objeto de que no condicione la percepción de los recursos paisajísticos y no produzca apantallamientos que minoren su percepción.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. El cromatismo de fachadas deberá realizarse en tonos claros evitando elementos reflectantes. Las tipologías edificatorias dispondrán preferentemente de ventilación natural cruzada para un mayor flujo natural en las corrientes de aire. Se primará el empleo de soluciones constructivas del tipo umbráculos, pérgolas, aleros, velos, etc, como elementos fijos o móviles de ocultación solar frente a sistemas de mayor consumo energético.

### Artículo 4.2.2. UP. Nº2: Paisaje del Grao de Castelló

#### 1. Áreas diferenciadas (subunidades de paisaje)

Se diferencian tres áreas de paisaje en el ámbito del Grao: el paisaje de tipo residencial con datos identificativos de su inicios como barrio marítimo, el paisaje del puerto de Castelló, y un paisaje de tipo industrial.

#### 2. Paisaje residencial del Grao (subunidad 2A)



## NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1. Teniendo en cuenta las circunstancias coincidentes de imagen urbana de esta zona con otras áreas residenciales de Castelló, serán de aplicación, de forma general, en esta zona las ordenanzas de paisaje generales definidas en la Sección 2ª de este capítulo para la subunidad de paisaje "Residencial Ciudad" perteneciente a la unidad de paisaje "7. Paisaje Urbano".

En cualquier caso, y siendo que este espacio urbano tiene un carácter muy diferenciado de la ciudad compacta, se observará, además de lo anterior, todo lo expresado en este artículo para que las nuevas actuaciones adopten los rasgos de un espacio urbano evolucionado pero apoyándose en lo identificativo y singular del entorno. El resultado será un paisaje urbano que, recuperando los datos identificativos de su carácter, se asemeje en sus parámetros de calidad y confort urbano al de residencial ciudad.

2. Se evitarán las conurbaciones con el núcleo urbano de Castellón y los crecimientos residenciales a lo largo de Avda. del Mar y Hermanos Bou. Los suelos pendientes de desarrollo en la parte oeste del núcleo deberán contemplar, en sus estudios de integración, la mejora de la imagen de borde urbano, con una voluntad de integración tanto con el suelo consolidado como la debida a su situación de frontera con el suelo rústico, persiguiéndose con criterios de homogeneidad, una imagen unitaria del conjunto edificado.
3. Se evitará la colocación de vallados publicitarios asociados a los viales en el espacio de distancia corta (los 500 m. anteriores) a frentes que conforman la fachada urbana. Los viales de aplicación de esta norma son la Cs- 22, la Avda. del Mar, la Avda. Hermanos Bou y la N-225. En cualquier caso, los situados anteriormente a la llegada de 500 m. se dispondrán en paralelo a las direcciones de visión de los recursos paisajísticos.
4. Cualquier actuación en los ejes Paseo Buenavista y Calle Juan Sebastián Elcano requerirá de estudios de integración paisajística, que estudien la percepción de la propuesta dentro del conjunto formado por todo el eje donde se sitúen, desde diferentes perspectivas.

Este estudio, debe contemplar la singularidad de cada eje para la correcta integración de las nuevas actuaciones. El primero se debe percibir como fachada urbana histórica al frente marítimo, y el segundo como una zona de ensanche desde el antiguo barrio de pescadores, con tipologías más modernas hacia una zona de nuevos desarrollos, desde la que se debería interpretar bien esta transición.

5. Los edificios de uso público que se contengan en estos dos ejes deberán asegurar, en su propuesta de rehabilitación para el uso que se propone, el reconocimiento a la historia del lugar.
6. Las actuaciones que se prevean, sobre los ejes transversales a los dos anteriores, incluirán un estudio de visuales donde se garantice que la actuación no entorpece las vistas obtenidas desde los ejes estructurales hacia el frente marítimo, ni hacia los recursos paisajísticos existentes en todo el ámbito. La integración en el entorno se garantizará, así mismo, con un estudio que contemple todo el eje transversal y, especialmente, sus encuentros con los ejes estructurales.



## CONDICIONES DE LA PARCELA

1. La disposición de las edificaciones sobre la parcela favorecerá la percepción de los recursos paisajísticos y su apertura hacia el espacio marítimo.

2. Jardinería

Las especies utilizadas serán las propias de la zona donde se sitúan.

- 2.1. Jardinería en parcela privada

En los ámbitos que colinden con un elemento que pertenece a la infraestructura verde se procurará que la disposición de la superficie libre la parcela en la parte que recae a dicho elemento sea un espacio ajardinado. La disposición y especies utilizadas serán concordantes con el espacio hacia donde recaigan. Esta condición se tendrá en cuenta, particularizadamente, en el desarrollo de las UER que colindan con la vía del tren.

- 2.2. Jardinería en espacios públicos

En los espacios públicos se procurará la naturalización de los mismos, disminuyendo, en la medida de lo posible, el sellado del suelo.

En las avenidas y paseos se emplearán, preferentemente, especies que sean compatibles con su sombreado y el tránsito propio de los mismos, esto es, de desarrollo vertical.

Los elementos de ajardinamiento potenciarán el carácter lineal de los ejes estructurales paralelos al frente marítimo sin menoscabo del resto de recursos.

Para medianas y rotondas en calles se preferirán las soluciones naturalizadas frente a las minerales aunque, estas soluciones, son posibles, siempre y cuando no se contradigan con la estética y la historia del lugar.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

El cromatismo de fachadas observará el de la zona donde se incluyan en su conjunto, y la historia del lugar, de forma que, para las calles que conforman el antiguo barrio de pescadores si se admitirá el uso de colores diferentes en cada fachada, como se viene observando en las fachadas de la Avda. de Sant Pere, y sus paralelas y transversales como Calle Canalejas, Calle Barceló, Calle Alvaro de Bazán etc. En cualquier caso se emplearán tonalidades no excesivamente contrastadas ni reflectantes.

Para todos los ámbitos, cualquier actuación que pretenda un cambio en el cromatismo dominante en la cuenca visual de la zona, o en la secuencia ya observada, presentará, de forma gráfica en su propuesta, un estudio sobre la tipología estética de las fachadas de toda la cuenca visual (que incluirá toda la calle) donde se sitúe la actuación, para valorar su integración paisajística.



La tipología edificatoria contemplará si el edificio se abre hacia un espacio abierto, un espacio público o al frente marítimo en cuyo caso la percepción del recurso debe priorizar sobre otros aspectos del aprovechamiento y ser condicionante inicial de diseño de la edificación.

Para las UE que conforman la fachada oeste del casco urbano, se incluirá, en sus estudios de integración paisajística un estudio de visuales que contenga las vistas obtenidas desde las principales entradas al espacio urbano del grao desde la ciudad de Castelló, en la situación actual, debiendo la propuesta realizada, cambiar esta situación hacia el objetivo de calidad paisajística fijado para la subunidad. Para esto, la fachadas y traseras que recaigan hacia las vistas por el oeste (obtenidas desde la Avda. del mar. Avda. del puerto, CS- 22, N- 225 y Camino Serradal según los casos) deberán ofrecer una imagen continua de alta calidad.

### 3. Puerto de Castelló (subunidad 2B)

Serán de aplicación, las normas aquí indicadas, a los proyectos y obras que se generen por el Plan de Crecimiento del Puerto de Castelló, así como a cualquier actuación dentro del espacio definido por la subunidad de paisaje.

Las normas de aplicación que siguen diferenciarán si solo son de aplicación a las actuaciones en una de las siguientes zonas: zona lúdica (Muelle de costa y Plaza del Mar) con gran afluencia de usuarios; el Puerto Deportivo- Pesquero desarrollado junto a la anterior y al que se accede a través de la misma y con menor afluencia de usuarios, y, el Puerto Comercial, incluyendo el desarrollo norte y la Dársena Sur así como sus sucesivas ampliaciones.

### NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1. De forma general, se evitará la colocación de vallados publicitarios asociados a los viales que den acceso al puerto, en cualquiera de sus zonas, en el espacio de distancia corta (los 500 m. anteriores) a los frentes que conforman su fachada (de norte a sur Avda. Ferrandis Salvador, Paseo Buenavista, Calle Treballadors de la Mar, y Camino de acceso a la playa de Almazora). Los viales de aplicación de esta norma, por tanto son CS- 22; Avda el Mar y su prolongación por la Avda. del Ingeniero Serrano Lloberes; Avda. del Puerto; Calle de la Sardina, y las actuales vías que discurren por el Escorredor de l'Almalafa, Escorredor de Vinatxel y vial paralelo a la Acequia de Vinamargo o las que las sustituyan en ese frente.
2. Las infraestructuras de tipo aéreo (líneas eléctricas, bases para la instalaciones de redes de telefonía móvil y similares), que se instalen en esta subunidad de paisaje, o lindantes con la misma, incorporarán en su estudio de alternativas un estudio de visuales desde las vías anteriores (incluidas las que conforman las fachadas del puerto) incluidas en su cuenca visual, considerando, para la misma, las distancias baja (500 m.), media (1.500 m.) y alta (de 1.500 m. hasta 3000 m. o superior). Se deberá garantizar la no afección a los recursos paisajísticos anteriormente descritos.
3. Cualquier actuación deberá garantizar el acceso al mar. Los proyectos de desarrollo del puerto, o bien de la zona industrial situada lindante al mismo, garantizarán la continuidad de los accesos peatonales y de tráfico rodado, actualmente existentes, hacia la zona portuaria, pudiendo sustituirlos siempre y cuando las secciones y recorrido de los propuestos no minoren la longitud y superficie de los ya existentes, suponiendo, la propuesta, una mejora evidente en



cuanto a calidad paisajística del entorno. A tal efecto, se considerarán como mejora nuevos accesos rodados compatibles con zonas de aparcamientos que conecten con accesos peatonales y/o de carriles bici y/o de transporte urbano hacia el puerto.

## CONDICIONES DE PARCELA

1. La disposición de las edificaciones sobre la parcela favorecerá siempre el carácter de espacio abierto del conjunto en el que se fundamenta su valor, por lo que, preferiblemente, el lado mayor de la edificación será perpendicular al frente marítimo. Esta condición se debe cumplir siempre en aquellas que se sitúen en el recorrido del Paseo Buenavista hacia el este.

Para las parcelas del puerto comercial incluidas en la cuenca visual obtenida desde la zona lúdica, como medida de integración paisajística, se debe considerar que, recaiga a la fachada de la parcela vista desde la zona lúdica, la parte que mejor se pueda integrar en el entorno. Esta será la zona edificada, cuando deban existir en la parcela zonas de trabajo y acopio de materiales que se deban ocultar por ser más difíciles de integrar. Para estas últimas, se reservarán las zonas interiores de los complejos o que recaigan a la fachada posterior no vista. En cualquier caso, la edificación debe observar medidas de integración basadas en su estética y en medidas de ajardinamiento en parcelas privadas.

2. De ser necesaria la realización de nuevos vallados y a fin de preservar su durabilidad, éstos se llevarán a cabo con diseños y materiales de alta calidad, garantizando la mejor percepción de los recursos paisajísticos y que permitan la integración con vegetación.

Para las parcelas que colinden con espacio urbano, esto es, la situadas entre la prolongación de la calle Harley Davinson y la Avda. del Puerto siempre debe garantizar la permeabilidad con el espacio urbano colindante, por lo que, en caso de ejecutarse, y, a efectos de garantizar la permeabilidad visual con el espacio urbano, se adoptarán las siguientes condiciones:

- Deberá situarse conforme a la alineación y rasante oficial.
- Podrá ser ciego hasta una altura de 1,00 m, con un acabado similar al de las fachadas, de materiales vistos, revocados o pintados, que garanticen su estabilidad y conservación, siendo el resto, hasta una altura total máxima de 2,50 m. permeable a las principales vistas por lo que deberá ser diáfano, en la superficie del plano que las contiene, en una superficie mayor al 70%.

### 3. Jardinería

Las especies utilizadas serán las propias de la zona donde se sitúan y, por tanto, resistentes a los vientos salinos.

#### 3.1.-Jardinería en parcela privada

En los ámbitos del puerto comercial que colinden con las principales vías de acceso se procurará que la disposición de la superficie libre la parcela, en la parte que recae a dichas vías, sea un espacio ajardinado. Con el objeto de garantizar la mejor percepción de los recursos paisajísticos la jardinería, en estos casos, no debe formar parte del vallado de la parcela, es decir, no constituirá una línea continua tipo seto. La disposición de las especies debe responder a pautas naturalizadas.



En las nuevas actuaciones que completen la fachada del puerto comercial en su parte norte, situada frente al parque del pinar, se tendrá en cuenta esta circunstancia, utilizando como medida de integración paisajística el ajardinamiento del espacio libre de las parcela que recaigan al acceso sur al puerto de Castellón, el parque litoral, el propio borde litoral y la calle Astrònom Francesc Aragó y que, se deberá situar en estos bordes.

### 3.2.- Jardinería en espacios públicos

Los elementos de ajardinamiento nunca serán un obstáculo para la percepción de los recursos paisajísticos, por lo que, se podrán emplear ejemplares arbolados de tipo aislado o bien en grupos de pocos ejemplares (de 3 a 5 ejemplares) sin formar bosquetes. Si se emplean especies palmáceas de desarrollo vertical del tipo *Washingtonia filifera* y/o *robusta* o bien *Phoenix dactylifera* o similares, si que se podrán formar alineaciones o grupos mayores.

El resto del espacio ajardinado, se podrá completar con arbustivas en macizos o aisladas y planta de temporada.

Para los espacios públicos los sombreados potenciarán el uso de jardinería (con arbolado y/o trepadoras en pérgolas) frente a otras soluciones artificiales.

Para los elementos de mobiliario urbano y ornamento se optará por materiales naturales (incluidos los acabados en piedra) frente a artificiales.

En cuanto a los pavimentos utilizados en los espacios ajardinados públicos preferiblemente también serán de tipo natural propios de los paseos marítimos. Si se opta por soluciones artificiales se buscarán composiciones propias de las zonas marineras que recuerden al inicio del lugar.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

### En la zona lúdica y puerto deportivo y pesquero:

La volumetría de las nuevas edificaciones, si las hubiera, no debe interferir en la percepción del espacio como un espacio abierto al mar, por tanto, la superficie total ocupada por edificación siempre debe dejar libre más del 50% de toda la superficie incluida entre el Paseo Buenavista, Rotonda Puerta del Mar, Avda. Ferrandis Salvador, muelle del puerto deportivo, incluyendo la prolongación por el "muelle puerto recinto".

El cromatismo de las edificaciones estará basado en tonos claros, adecuados al paisaje marítimo. Los elementos de sombra de tipo textil o similar serán de colores que armonicen con el entorno, móviles y desmontables.



Las nuevas edificaciones en la zona lúdica, responderán al lenguaje arquitectónico de las edificaciones portuarias existentes de mayor valor paisajístico, siguiendo el modelo establecido en la recuperación de los antiguos almacenes del puerto.

Se podrá optar por otras soluciones justificadamente siempre y cuando los acabados sean neutros y la publicidad de los espacios no recaiga con colores estridentes hacia el Paseo Buenavista, rompiendo la secuencia estética creada entre la Plaza del Mar y el Moll de Costa.

#### En el Puerto comercial

Las nuevas edificaciones serán de tipo funcional y adaptadas al entorno en cuanto a materiales y acabados de fachadas, que deben ser neutros, exceptuando los casos de rehabilitación de antiguos edificios donde primará la recuperación del material y estética original. Esto, en cualquier caso, para la zona administrativa situada al norte del puerto comercial y de la zona lúdica. Para el resto (Dársena Sur) primará la funcionalidad pudiendo adaptar las edificaciones a la estética industrial que se observa en la subzona colindante "industrial del grao".

#### **4. Paisaje industrial del Grao (subunidad 2C)**

En la ordenación pormenorizada de los sectores "Plataforma Logística" y "Ctra. Grao- Almazora" y su red primaria adscrita, que, perteneciendo a las unidades de Paisaje Marjal y Cultivos de la Plana, vendrían a completar el espacio industrial lindante al polígono "El Serrallo", se observarán, las normas aquí indicadas.

La integración paisajística de estos desarrollos se planificará desde la observación de la especial circunstancia de que, los mismos, se realizarán, hacia los principales viales de acceso urbano hacia el puerto y a la franja litoral, en zonas de máxima visibilidad y con especial fragilidad ambiental y paisajística.

#### **NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

Este paisaje industrial se regirá por la normativa particular para este uso regulada en la sección 2ª de este Capítulo y que corresponde a normas generales para la subunidad 7 B Industrial/ Terciario en bordes de conexión en lo que no se contradiga a lo que aquí se indique como propio de la subunidad 2C.

1. Las zonas amplias libres de edificación, favorecerán la apertura hacia el litoral y relacionarán este con el espacio colindante de la marjal.
2. Se prestará especial atención como elemento estructurante del paisaje y componente de la infraestructura verde la presencia de acequias, fundamentalmente de tierra, y la presencia de valores ambientales asociados a las mismas. Los proyectos de urbanización incluirán un inventario de las mismas y sus conexiones, categorizándolas, así como, de la presencia de bioindicadores (fauna y flora) dentro de los cauces y en sus márgenes. Los resultados de estos estudios serán condicionantes del diseño debiendo ubicar los espacios libres de las parcelas de forma que se asegure la protección de los valores asociados a esta red de conexiones. Se



realizará un plan de seguimiento ambiental del proyecto, en fase de obra y fase de funcionamiento de la actividad, que se materializará en un plan de mantenimiento anual de esos espacios libres que, formarán parte de la infraestructura verde pormenorizada en el ámbito industrial.

3. Respecto de los elementos de publicidad, se preferirá su localización bien sobre los paramentos de las edificaciones y, cuando estas, no sean visibles por estar retranqueadas de los vallados con espacio ajardinado en su interior, sobre los propios vallados.
4. Se seguirá el proyecto definido para la vía verde litoral en el interior de los desarrollos industriales. No se admitirán más edificaciones que las ya existentes en la franja que existe entre el borde de la parcela que recae a la vía litoral y 25 m. hacia el interior de la parcela, con el objeto de preservar espacio suficiente para un tratamiento conjunto a toda la vía y garantizar la protección de vistas hacia el litoral, la continuidad con el mismo, así como procurar la integración con el espacio urbano colindante en la zona limítrofe con el término municipal de Almazora.
5. Cualquier actuación en las parcelas que recaigan al camino Escorredor de la Font (margen de la Acequia Mitjera), al sur del polígono industrial El Serrallo contendrá en su estudio de visuales las vistas obtenidas desde el recorrido por el Cami de l'Om Blanc con el objeto de la mejor integración con el espacio urbano colindante.
6. Para las zonas de aparcamiento, que, preferiblemente serán interna a los sectores, podrán situarse en viales principales y espacios exteriores del sector si se cumple que su diseño es compatible con la incorporación de su superficie a la infraestructura verde del territorio y/o pueden servir, de forma compatible, a las actividades del sector como parking privado a la vez que, como parking disuasorio, en el borde de los principales recorridos verdes y vía litoral, para los que se contempla un acceso peatonal y ciclista.
7. Se procurará el máximo soterramiento de la infraestructura de red eléctrica con el objeto de minimizar el impacto paisajístico que produce en el ámbito. Pudiendo incorporar otro tipo de medidas de integración paisajística que deriven justificadamente de los estudios de integración paisajística que se elaboren.

## CONDICIONES DE PARCELA

Como particularización de lo ya indicado para la subunidad 7B:

1. Los bordes de parcela tendrán un diseño de conjunto, acorde al entorno en el que se sitúan. En los límites con el espacio público se incorporarán vallados, ajardinamiento denso y otros elementos de transición entre las construcciones e instalaciones y los viales de acceso, tendentes a minimizar el impacto de las instalaciones y potenciar los elementos que conforman la infraestructura verde.
2. La disposición de las edificaciones en la parcela estará orientada a la mejor percepción de los recursos paisajísticos (asociados fundamentalmente con la percepción del litoral) desde los elementos de la infraestructura verde estructural principalmente la vía litoral y el barranco de



Fraga, así como, desde toda la traza del nuevo acceso ferroviario sur al puerto a su paso por los nuevos desarrollos. La disposición de las edificaciones deberá respetar las principales vistas a obtener desde estos recorridos, por lo que se estudiarán desde la cuenca visual de los mismos.

3. Los vallados deberán ser permeables en las direcciones que garanticen las principales vistas de la forma definida en el punto anterior. Los elementos de jardinería, que se utilicen para ablandar el conjunto y ocultar las edificaciones, dirigirán las vistas hacia los recursos, no debiendo suponer, el apantallamiento vegetal, el ocultamiento de los mismos desde los principales recorridos.

Para las parcelas que colinden con la red de conexiones estructurada en los bordes de las acequias, el vallado deberá garantizar la movilidad de pequeña fauna a través del mismo.

#### 4. Jardinería

Las especies utilizadas serán las propias de la zona donde se sitúan y, por tanto, deben ser resistentes a los vientos salinos, sobre todo las utilizadas en los espacios orientados al este. Para los espacios que colinden o se sitúen en tierras propias de marjal se tendrá en cuenta esta especial circunstancia en cuanto al tipo de suelo y al nivel freático para que se asegure la supervivencia de las especies elegidas.

##### 4.1.-Jardinería en parcela privada

Con el objeto de procurar una sensación de espacio naturalizado, es preferible la disposición naturalizada de los ejemplares frente a la disposición en setos altos o apantallamientos continuos.

Preferentemente se utilizarán los criterios seguidos en la jardinería de espacios públicos, en los espacios que recaigan a los mismos, con el objeto de dar una imagen de conjunto.

##### 4.2.-Jardinería en espacios públicos

Con el objeto de conseguir una integración y coherencia entre las 3 unidades de paisaje que bordean a los nuevos desarrollos industriales, (litoral por el este, marjal por el norte y cultivos de la plana al oeste y sur) preferiblemente se emplearán especies que recuerden al paisaje original de las parcelas, reconociendo, en los elementos de arbolado, un recuerdo a las especies frutales utilizadas en la zona y huyendo de géneros más propios de zonas boscosas.

Se deben restringir al máximo los pavimentos de tipo duro que inutilicen el suelo, optando, frente a estos, por soluciones naturalizadas y sistemas de drenaje sostenible.

Para los espacios públicos los sombreados potenciarán el uso de jardinería (con arbolado y/o trepadoras en pérgolas) frente a otras soluciones artificiales.

Para los elementos de mobiliario urbano y ornamento se optará por materiales naturales (incluidos los acabados en piedra) frente a artificiales.



5. En cuanto a la iluminación y siendo que, actualmente, las formas nocturnas de ésta, constituyen un referente visual desde el espacio urbano residencial y desde los puntos de observación principales, se seguirá un criterio único y de mínimos para los nuevos desarrollos.

### **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Las edificaciones estarán en consonancia con las ya existentes en el espacio urbanizado polígono "El Serrallo" así como con las observadas en las zonas industriales tipo 2 "Dársena Sur" del puerto de Castelló.

Para cada una de las edificaciones que se integren en una misma parcela se exigirá un tratamiento arquitectónico coordinado.

Cualquier modificación en el tratamiento de las fachadas de un edificio, incluyendo la modificación de elementos permanentes en plantas bajas, se planteará con un criterio homogéneo en su conjunto.

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno. Todos los paramentos tendrán tratamiento de fachada principal.

Se perseguirá una imagen limpia de volúmenes puros. Los materiales serán durables y se utilizarán criterios MTD.

Los colores, texturas y matices de las fachadas, serán los neutros propios de los espacios industriales. Los colores más observados en el entorno urbano consolidado son los blancos, verdes y grises, pudiéndose admitir otros tonos siempre en su versión menos contrastada.

Se prescindirá de cualquier tipo de ornamento no funcional en las fachadas.

### **Artículo 4.2.3. UP. Nº3: Paisaje de Marjal**

Las normas que aquí se especifican serán de aplicación, de forma general, a los proyectos y a los Planes de Reforma Interior que se desarrollen en la unidad.

Los PRIs irán orientados a la renovación urbana de unos ámbitos donde no se prevén más edificaciones que las ya existentes, por lo que las normas de integración paisajística, que aquí se expongan, irán orientadas a la resolución de los conflictos paisajísticos detectados y a la puesta en valor de los recursos, incluyendo su mejora como parte de los planes dentro de un proyecto conjunto de recuperación.

### **NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

1. De forma general y hasta que se apruebe el Plan Especial que ordenará toda la zona, tanto los planes de reforma interior, de minimización de impactos, como cualquier intervención de orden



pormenorizado, que se realice en cualquier clase de suelo, justificará la alternativa elegida en base a criterios ambientales y paisajísticos. Cualquier actuación debe hacer constar su adaptación al medio. Para ello, se deberá realizar, previo a la elección de la alternativa final, un instrumento de paisaje y un programa de vigilancia ambiental (PVA) para la actuación, que se someterán a informe municipal. Se debe justificar el conocimiento de la situación de partida y realizar las acciones necesarias, en cuanto a la protección y mejora del medioambiente y paisaje en toda la zona, en las fases de evolución de la actuación, hasta su implantación definitiva.

El PVA para la actuación, contemplará controles para, al menos, 3 fases: fase inicial o controles previos a la actuación, fase de ejecución de la actuación y fase de mantenimiento de la actuación.

El alcance y contenido del programa se determinará mediante informe municipal. De forma general, los controles irán referidos a los siguientes parámetros: estructura territorial, vertidos, depuración, drenaje, residuos sólidos urbanos, residuos inertes, suministro de agua potable, ejecución de infraestructuras y control de bioindicadores. El promotor de la actuación podrá justificar convenientemente si el estudio de alguno de ellos no es de aplicación al ámbito en concreto y proponer, en su caso, los más adecuados.

2. De forma previa o simultánea a cada actuación, se ejecutarán las medidas establecidas en el Estudio de Inundabilidad que acompaña al PGE, para prevenir la inundabilidad. Si es el caso, y así se establece por la legislación sectorial, se realizará un estudio de inundabilidad, a la escala de la actuación, que proponga medidas concretas en ese ámbito.

No se podrá conceder ninguna licencia de obras hasta que el organismo competente no de el visto bueno a las obras realizadas para proteger el área contra el riesgo de inundabilidad.

3. Se evitará fragmentar o compartimentar la matriz agrícola característica, manteniéndose la parcelación existente.
4. Se mejorarán las condiciones de acceso a las viviendas, conservando el trazado de sendas y caminos existentes, sin crear nuevos caminos de tráfico de vehículos.
5. Las actuaciones de urbanización o mejora de caminos existentes donde se prevea un tráfico restringido, así como la ejecución de las vías verdes pormenorizadas, se llevará a cabo mediante urbanizaciones blandas con áridos naturales o pavimentos de celdillas sobre capas compactadas permeables. Para la ejecución de andenes, tramos de vías verdes o pasos puntuales sobre cursos de agua se podrán emplear pavimentos duros discontinuos (de tipo losa prefabricada o tabla) sin juntas impermeables.

En principio, se considerarán como viales de tráfico restringido, aquellos internos de los espacios urbanizados cuyo objetivo principal sea el acceso a las viviendas, en contraposición con otras vías de único o doble sentido que den acceso a la zona desde otras partes del municipio, como pudieran ser el Camí de la Plana, de la Fileta o de la Mota.

Se permite la señalización viaria en ambos casos. La estética de las señales será reflejo del carácter naturalizado de toda la zona guardando un formato único con líneas y caracteres



simples. En la aproximación a espacios protegidos, la señalización viaria podrá contener información a este respecto, para evitar duplicidad de elementos artificiales en la misma vía.

6. En general y, siempre que sea posible, se conservarán y mantendrán descubiertos los canales de agua y acequias para favorecer la interacción entre la flora y la fauna de la zona. Los materiales y técnicas de estabilización lateral mantendrán, si lo hubiera, el tratamiento de tierra natural, o se ejecutarán mediante hincas de elementos naturales tradicionalmente empleados.
7. Las intervenciones o transformaciones no podrán alterar el flujo natural del agua, excepto en actuaciones tendentes a minimizar el riesgo de inundación promovidas por la Administración. Se impedirá desecar parcelas y se respetará la topografía existente sin alterarla. Los tratamientos de las parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) En zonas rurales protegidas, se prohíbe cualquier movimiento de tierras o aporte de materiales que altere el flujo del agua, permitiéndose, únicamente, las prácticas tradicionales propias de la agricultura, en su caso.
  - b) En zonas rurales comunes y en zonas urbanas se permite, únicamente, el movimiento de tierras existentes en la propia parcela, quedando prohibido todo aporte de material externo. Para las últimas, los Planes de Reforma Interior, en su desarrollo, podrán justificar otras soluciones adecuadas.
8. Se prohíbe la construcción de nuevas piscinas, permitiéndose únicamente pequeñas balsas construidas sobre la cota del terreno cuyas dimensiones no superen los 4 m<sup>2</sup> de superficie ni 1,20 m de altura.
9. De forma general, se prohíben los vallados publicitarios en toda la unidad. Únicamente se permitirán los asociados a obras promovidas por la administración y/o de interés general.
10. En cuanto a infraestructuras de suministros e instalaciones, los Planes de Reforma Interior y los Planes Especiales de Minimización de Impacto, contemplarán, preferentemente, el soterramiento de las redes de suministro en la red viaria de uso público. Se valorará la incorporación de una red autónoma para el riego de las parcelas, procurando la reutilización del agua residual regenerada. Se emplearán luminarias bajas y con pantalla protectora de baja intensidad.

En cuanto a los proyectos de sustitución de postes para líneas eléctricas aéreas, se deberá actuar estableciendo criterios de integración paisajística, estudiando y justificando el diseño y materialidad de los elementos, que deberán mejorar la integración paisajística de la infraestructura, así como la mejor manera de disponerse pudiendo fijar el soterramiento de la línea siempre que sea posible técnicamente.

11. Siendo un reconocido conflicto la acumulación de suciedad en el espacio destinado a contenedores de residuos sólidos urbanos y siendo que, estos, en muchas ocasiones, están ubicados en solera sobre las acequias principales, se habilitarán sistemas de cerramiento del



espacio donde se ubiquen, de forma que, se imposibilite el vertido de suciedad o escombros a la propia acequia.

Los sistemas de cerramiento de los contenedores, deberán incorporar condicionantes paisajísticos en su diseño.

La ubicación de los contenedores, siempre el espacio físico lo permita, no afectará a recursos paisajísticos por lo que, en los proyectos de remodelación de las infraestructuras existentes, se valorarán todas las alternativas posibles para la ubicación de los mismos, con criterios paisajísticos.

12. En cuanto a las medidas de protección a observar para cualquier intervención en zona de ordenación ZRP, dentro de esta unidad, además de todo lo indicado anteriormente:

- Para los usos agrícolas y ganaderos que, actualmente, se permiten, se prohíbe la utilización de pesticidas de categoría C y D para animales de sangre caliente, animales de sangre fría y bajas.
- Queda prohibido totalmente el vertido o quema de los envases que contengan cualquier tipo de pesticida, debiendo ser recogidos por los usuarios de los mismos y vertidos en contenedores acondicionados para ello por parte del Ayuntamiento de Castellón.
- Se prohíbe la realización de cualquier tipo de vertido a la red de acequias o al suelo salvo en las dosis y condiciones que establezca la legalidad vigente.
- Se prohíbe la realización de rellenos, vertidos de escombros o de cualquier residuo sólido.
- No se realizarán ampliaciones en la anchura de los caminos existentes ni se crearán nuevos, salvo en lo establecido por el plan para facilitar la continuidad de la infraestructura verde
- Queda prohibida cualquier modalidad de caza en todo el ámbito de la Marjalería.
- Las quemas de cañas se realizarán en el periodo del 1 de octubre al 15 de diciembre, estando sujeto al permiso correspondiente de la Guardería Rural.
- Se establece la prohibición de cortar árboles de diámetro superior a 15 cm., a excepción de aquellos que puedan resultar peligrosos por tener peligro de caída, que su estabilidad esté comprometida o, que tenga ramas rotas por efecto de vendavales u otra circunstancia.
- Se prohíbe que los perros circulen sueltos fuera de las parcelas, debiendo los propietarios llevarlos atados en caso de salir de las mismas.
- No se permite la introducción de especies alóctonas de fauna, especialmente fauna exótica (reptiles, etc.).
- Se prohíbe la destrucción de elementos naturales que supongan una modificación regresiva de las condiciones medioambientales de los terrenos incluidos en el suelo ZRP en el ámbito de la unidad, en concreto la modificación del trazado o sección de las acequias existentes, eliminación de vegetación natural de forma extensiva, tapado de manantiales ("ullals") o realización de rellenos.
- Queda prohibida la colocación de carteles o anuncios propagandísticos.
- Las acequias comunes o "séquies mare" deberán ser limpiadas por el Ayuntamiento. Corresponde a los particulares la limpieza de las acequias de su propiedad.
- Se establece la necesidad de mantener la actual estructura de las acequias, quedando por tanto prohibido el hormigonado o cualquier otro tratamiento de las mismas que pueda



afectar a las condiciones de escorrentía o alterar las condiciones de la vegetación y la fauna existente en las mismas.

- En caso de instalarse una red de alumbrado, será de baja intensidad. No se permite el uso de focos luminosos potentes a particulares.

## CONDICIONES DE PARCELA

1. La disposición de las edificaciones deberá tener en cuenta los condicionantes resultantes de la inundabilidad de la zona, así como los proyectos de infraestructuras enterradas existentes y previstas.
2. La tipología de la edificación corresponde con una zona de vivienda unifamiliar de baja densidad, vivienda unifamiliar aislada (AIS).
3. El vallado no es obligatorio. En cualquier caso, de existir, se realizará fundamentalmente de elemento vegetal, rejas o vallas con visibilidad. La parte maciza del mismo nunca superará el metro de altura y, en conjunto, no superará los 2.5 metros de altura.

Se cumplirán en esta unidad, sea cual fuere la calificación del suelo, las condiciones generales que, para el vallado, en suelo no urbanizable común y protegido aseguran el correcto drenaje de la parcela y la permeabilidad para la fauna.

Todos los vallados que se encuentren en un mismo núcleo de población mantendrán un tratamiento y cromatismo homogéneos. Las tonalidades, de los cerramientos serán claras y la cerrajería podrá distinguirse con tonos más oscuros, propios de su carácter metálico.

### 4. En cuanto a la jardinería

#### 4.1. Jardinería en parcela privada:

Se priorizará la incorporación de arbolado agrupado, procurando evitar los marcos de plantación lineales.

Se mantendrá al menos un 50% de la parcela libre de edificación sin pavimentar, debiendo revertir (a) esta situación cuando las condiciones actuales no den cumplimiento a esta condición. La superficie de parcela sin pavimentar podrá quedar cultivada o ajardinada. En este caso se emplearán especies propias de la zona, evitando, especies cespitosas ornamentales (siendo posibles las praderas de gramíneas orientadas a la alimentación del ganado) o alóctonas que puedan extenderse por el entorno rural próximo.

A este respecto se seguirán preferentemente las indicadas en las normas de integración paisajística para las zonas de verdes de la unidad, en el Estudio de Paisaje (PGE).



4.2. Jardinería en espacios públicos. En cuanto a la jardinería en espacios públicos, pertenezcan o no a la infraestructura verde pormenorizada se seguirán, además de las normas especificadas para las zonas verdes de la unidad, en el Estudio de paisaje (PGE), las siguientes:

- En cuanto al diseño de la zona verde este debe ser de tipo naturalizado priorizando esta imagen frente a diseños con excesivo artificio. Así se reconocerán, en los diseños de las zonas verdes, las referencias a los recursos paisajísticos de importancia en el ámbito como puede ser el patrimonio hidráulico histórico.

Además, se procurará, desde el proyecto, el aumento en la biodiversidad de la zona y la recuperación de hábitats según las potencialidades que presente cada área. Para ello, cada proyecto realizará un inventario específico en cuanto a flora y fauna actual y potencial, previo a la elección de la alternativa final.

- Los carteles de tipo divulgativo que se instalen responderán a un diseño único para toda la unidad realizado con materiales naturales y líneas simples, de la misma forma que el resto de mobiliario urbano a emplear.

Dichos carteles, contendrán información tanto de los valores ambientales del entorno en cuanto a fauna y flora, como en cuanto a otro tipo de recursos paisajísticos a los que se puede acceder, tanto visualmente (por estar contenidos en la cuenca visual de la zona), como funcionalmente, indicando, los principales recorridos, a los que se puede tener acceso desde el área, para el conocimiento del resto de recursos en la unidad.

- Los recorridos de la zona verde y las zonas duras o pavimentadas serán de tipo drenante contemplando el diseño de estas áreas la recogida y recuperación de las aguas pluviales.

- Cuando el nivel freático lo permita se instalarán dentro de las mismas "ullals artificiales" o pequeños lagos que, además de favorecer la biodiversidad en sus márgenes, tengan una funcionalidad como medida para disminuir la peligrosidad de inundación, y, además, crear reservorios de agua procedentes de la recuperación de aguas pluviales, recuperación de aguas procedentes del drenado artificial de los terrenos, excedentes de aguas depuradas, etc. que puedan ser utilizables en el mismo área o en otras del término municipal.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Tanto las nuevas construcciones como las intervenciones que contemplen modificaciones en fachadas existentes, se proyectarán con acabados lisos, no permitiéndose acabados mediante ladrillos cara vista, aplacados de piedra o revestimientos cerámicos. Únicamente podrán mostrarse a fachada los materiales de construcción cuando éstos expresen su naturaleza tradicional, formen parte de su estructura portante y estén preparados para quedar vistos o tengan una calidad de acabado intencionada. En ningún caso se permitirá dejar desnudas fábricas de ladrillos o de bloques de hormigón no preparados para quedar vistos.
2. Se priorizará el empleo de volúmenes sencillos y materiales recuperables.



3. Los coloridos de las fachadas en las edificaciones de la Marjal se reducirán a tonalidades blancas, ocres o terrosas.
4. Se autoriza la construcción de aleros para cubrir chimeneas, paellers o cobertizos de dimensión en planta no mayor de 3,00x1,50 m, debiendo quedar abiertos, al menos, en tres de sus laterales. Su posición dentro de la parcela podrá ser adosada a la edificación principal existente o exenta a una distancia no mayor de 3 m de ella, pero siempre separada de los linderos 2 m como mínimo. Sus acabados serán similares a las de las edificaciones principales.
5. No se permitirán aplacados de piedra etc., salvo en zócalos de hasta 1 m. de altura.
6. Con el objeto de que el proyecto de edificación justifique su adecuación al entorno rural:
  - Se presentarán planos de fachada especificando todos los materiales de la misma y que sea expresivo del resultado estético y cromático final.
  - El proyecto justificará, también, el tratamiento de la parcela y el vallado a efectos de la coherencia estética del conjunto.

#### **Artículo 4.2.4. UP. Nº4: Paisaje de Cultivos de la Plana**

Se distinguen tres niveles diferenciados por el arraigo del carácter agrícola del entorno en el que se hallen:

- a) Ámbitos urbanos (zonas de ordenación ZUR y unidades de ejecución) dentro de la unidad de paisaje "Cultivos de la Plana".

Las normas de integración paisajística de orden pormenorizado de aplicación serán la de la subunidad que corresponda y de la que el referido ámbito urbano reproduzca su carácter.

- b) Ámbitos de transición en zonas periurbanas entre suelos semiconsolidados y suelos agrícolas. Constituyen zonas de borde que tienden a ver limitado su carácter agrícola (zonas de ordenación ZND y sectores).

En el caso de que estas zonas se transformen en desarrollo de la unidad de paisaje limítrofe o bien se urbanicen, las normas de integración paisajística de orden pormenorizado serán las normas de la unidad de paisaje a la que la transformación tienda.

Mientras no ocurra la transformación y, únicamente, esta sea una tendencia de cambio, las normas de integración paisajística serán las que aquí se definan en cuanto a conservación de recursos y minoración de conflictos y las de la unidad de paisaje urbano que corresponda aplicarán en el proyecto de urbanización.

- c) Áreas en las que la vocación del suelo es la conservación del carácter agrícola.



Las normas de integración paisajística de aplicación para las construcciones e instalaciones en estas parcelas, en desarrollo de las ya definidas para la unidad en el PG Estructural, serán las que aquí se definan.

## **NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

Las construcciones y actividades legalmente implantadas quedarán sujetas a las condiciones establecidas en el acto administrativo por el que fue concedida la atribución para su uso y aprovechamiento, o la licencia de obras. Se facilitará la rehabilitación de las masías tradicionales frente a las nuevas construcciones. Las actuaciones de conservación, mantenimiento, ampliaciones, o cambios de uso, tendrán en cuenta las condiciones para hacer efectiva su integración en el paisaje.

Y, en concreto:

1. Los vallados publicitarios asociados a las vías de comunicación que atraviesan la unidad se dispondrán en paralelo a las direcciones de visión de los recursos paisajísticos.
2. Los proyectos de modificación o nueva implantación de infraestructuras eléctricas, que atraviesen la unidad, incluirán, en sus estudios de integración paisajística, un estudio de visuales desde los principales elementos de la infraestructura verde incluidos en la cuenca visual de la línea (ermitas y otros elementos culturales, sendas ciclopeatonales, cruce o encuentros de diferentes recorridos, etc.), de forma que, las medidas de integración paisajística del proyecto, incluyan elementos de ocultación de la línea, en los entornos más importantes. Estos elementos, podrán implantarse en otras parcelas diferentes a donde se ubiquen los postes, de forma que, el entorno paisajístico de los componentes de la infraestructura verde se preserve.

Las actividades privadas en la unidad, ocultarán los contenedores de residuos que se asocien a las mismas, o bien, los situarán fuera del campo visual de los elementos de la infraestructura verde, dentro de la parcela.

3. La señalización viaria empleará un modelo uniforme.

## **CONDICIONES DE PARCELA**

1. La disposición de las edificaciones sobre la parcela favorecerá la integración de las mismas de forma que se pueden utilizar técnicas de ocultación de unas sobre otras de forma que sea más visible la mejor integrada, siempre y cuando esta disposición sea viable por la propia actividad.
2. Los vallados, cuando se dispongan, se regularán de conformidad con lo señalado con carácter general. Se dispondrán a una distancia mínima de 2 m a partir de la anchura legal de las vías pecuarias y lindes de caminos históricos y acequias, y 3 m del linde de barrancos y canales principales de riego.



### 3. Jardinería

#### 3.1. Jardinería en parcela privada

La jardinería dentro de la parcela privada, si es vista desde carreteras principales de acceso a la finca y/o parcela, utilizará especies que se solapen con las del entorno inmediato y sean las habitualmente cultivadas en estos espacios agrícolas.

La jardinería se utilizará para camuflar y ocultar vistas no deseables de elementos no integrados y/o para dirigir las vistas hacia los recursos principales del entorno.

#### 3.2. Jardinería en espacios públicos

Se utilizarán, en jardinería, preferentemente, soluciones naturalizadas con especies de porte ya observadas en suelo agrícola que, en muchos casos, se cultivan dentro de las parcelas privadas por sus frutos comestibles (*Ficus carica*, *Caratonia siliqua*, *Pinus pinea*, *Pinus halepensis*, etc.).

Para edificaciones y construcciones de tipo agrícola, que persigan un fin didáctico sobre la historia de las mismas, dentro de estos espacios, se seguirán las técnicas constructivas utilizadas históricamente para las mismas y, en todo caso, se reproducirá fielmente su acabado final.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las nuevas construcciones respetarán las formas tradicionales del entorno evitando conurbanizaciones, y la generación de nuevos núcleos de población.

Las edificaciones en suelo agrícola deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural. Se perseguirá la integración de las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona del modo más adecuado a su carácter.

Se definen las siguientes normas para las instalaciones y construcciones vinculadas a la actividad agrícola de los siguientes tipos (se entienden como fuera de este grupo las construcciones definidas como ordinarias y/o auxiliares en el artículo 9.3.2. de las NNUU del PGE):

**Para los invernaderos** que necesiten de cálculo de estructuras y/o cimentación de columnas o bien no sean del tipo y características descritas en el artículo 9.3.2. punto 4 de las NNUU del PGE:

- Su situación en la parcela será tal que, sin limitar su funcionalidad, sea la menos visible desde caminos y carreteras y no dificulte desde ellos la percepción de otros recursos paisajísticos.
- Se elegirán las soluciones menos opacas, en función de las necesidades del cultivo. Se considera una buena solución de integración, la vista de lo que se cultiva en su interior.



- Dentro de las necesidades del cultivo se elegirá aquella solución que menos volumen y altura considere.

**Los almacenes** tanto de materias primas, como de guarda, manipulación y/o encajetado o envasado de frutas, de guarda de maquinaria agrícola, etc., tendrán las siguientes medidas de integración:

- Se preferirán las soluciones funcionales, sin ornamentos ni efectos estéticos, de planta cuadrada o rectangular y cubierta que podrá ser a una o dos aguas, según lo observado en la subzona donde se encuentren, de materiales tradicionales y colores terrosos. Se podrá admitir otras soluciones siempre que se garantice su integración paisajística.
- Se evitará la publicidad asociada a las fachadas. No se admitirá publicidad sobre el techado.
- La solución de acceso viario para carga y descarga se integrará con vegetación a sus bordes, si estos no estuvieren conformados por el propio cultivo, y que permita, en cualquier caso, una incorporación segura a la vía. Los espacios internos de estacionamiento se resolverán con arbolado y preferentemente con firme blando y poroso.

**Las balsas para riego o depósitos de agua** tendrán las siguientes medidas de integración:

- Para construcciones enterradas o semienterradas que generan taludes de tierra, cuando la lámina de agua sea visible desde los caminos y carreteras principales, se considerará integrada en el entorno la balsa de riego y lo que entonces se procurará es que ningún obstáculo entorpezca la visión de la lámina, utilizándose, entonces, en caso de necesidad de vallados, modelos permeables a la vista. Los taludes se podrá revegetar para conseguir su mejor integración.
- Para construcciones exentas o semienterradas que generan taludes de tierra, cuando la lámina de agua no sea visible desde caminos y carreteras principales, por generarse taludes exteriores a la misma desde la cota a la que se sitúan los cultivos, se pueden integrar paisajísticamente, al menos en la parte visible desde carreteras y caminos con técnicas de revegetación de taludes o con la ocultación de los mismos mediante plantación de arbolado en altura, siempre con especies propias de la zona, o el mismo cultivo.
- Las construcciones prefabricadas y/o totalmente exentas y que no generan taludes (balsas prefabricadas de plástico, metálicas o de otros materiales artificiales, sobre solera) se deberán integrar bien por ocultación por el propio cultivo u otras plantaciones, bien utilizando acabados con colores no contrastados con el entorno, o bien enterrándolas o semienterrándolas en caso de no ser posibles otras técnicas de ocultación de la misma desde los caminos y carreteras principales.



### **Artículo 4.2.5. UP. Nº5: Paisaje de las sierras del litoral**

Se aplicarán las normas aquí descritas, además de a las zonas ya urbanas que pertenecen a la unidad de paisaje (urbanizaciones "La Galera", "Les Oliveres", "Tossal del Manyet", "La Devesa", "Tossal Gros", "Penyeta Roja" y demás incluidas en zonas de ordenación ZUR- RE en esta unidad de paisaje), en la ordenación pormenorizada del Sector "La Joquera" y su red primaria adscrita.

Lo mismo indicado en el párrafo anterior, para las Unidades de Ejecución UER "Tossal de Vera" y UER "La Dehesa", que viene a completarle espacio urbano de las urbanizaciones existentes del mismo nombre.

### **NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

1. Dada la importancia del relieve, como elemento formal del territorio, en la unidad de paisaje, los proyectos de edificación incluirán, a fin de garantizar la debida integración paisajística de las edificaciones en su entorno:
  - Plano topográfico de la zona de actuación, acompañado de fotografías que reflejen, exactamente, la configuración superficial de la parcela actual.
  - Fotocomposición con el edificio proyectado y su entorno próximo desde aquellos puntos que presenten un mayor campo visual.
2. Los proyectos de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones incluirán, igualmente, a fin de garantizar su debida integración paisajística, sin interferir en la percepción del relieve y de cualquier elemento topográfico o recurso paisajístico significativo:
  - Fotocomposición de la línea proyectada y su entorno próximo desde aquellos puntos que presenten un mayor campo visual hacia la montaña tanto estáticos (puntos de observación principales) como dinámicos (vías consideradas de mayor acceso visual: CV- 16, CV- 10, N- 340 y AP- 7), así como desde los principales recursos paisajísticos incluidos en el ámbito de estudio, definido este como la cuenca visual de la actuación.
3. En desarrollo de las obras de nueva urbanización y como mejora de las infraestructuras existentes se tenderá al empleo de contenedores de residuos urbanos soterrados. Se dispondrán preferentemente alineados en paralelo a las direcciones de visión de los recursos paisajísticos y nunca perpendiculares a ellos, ni como final de perspectiva de viario. De permitirlo el espacio público, podrán emplearse contenedores no soterrados que queden ocultos por elementos de tipo vegetal denso o de fábrica, revestido por elementos naturales hasta 2 m de altura, integrados en el entorno donde se hallen.

En el espacio urbano, las instalaciones de infraestructuras de servicios urbanos serán enterradas en toda su longitud. Los transformadores eléctricos y cuadros de alumbrado público se alinearán con las fachadas, integrando su estética a la del vallado dominante en la zona. Las luminarias serán de baja intensidad lumínica, adaptadas a las características del viario, que se diseñará en plataforma única en aquellos viales de tamaño inferior a 8 m.



El diseño de la iluminación nocturna tendrá en cuenta como son percibidas las urbanizaciones desde el espacio urbano-ciudad y desde los principales viales de acceso al espacio urbano (CV-16, CV-10, N-340 y AP-7), suponiendo un recurso paisajístico que aumenta la calidad de la unidad de paisaje. Es por ello, que será uniforme en intensidad y distancia en puntos de luz para los viales con la misma orientación.

4. La señalización viaria del espacio urbanizado empleará un modelo uniforme localizado preferentemente en el muro del vallado de la parcela, o placa situada en altura en poste integrado en el vallado. La identificación de parcela se dispondrá integrada en el elemento donde se localice una de las puertas de acceso.
5. En la colocación y mantenimiento de carteles, anuncios o vallas publicitarias en los ámbitos expresamente autorizados, se deberán observar las siguientes normas:
  - No estarán permitidos en aquellos lugares que dificulten la contemplación de los hitos de mayor relevancia.
  - Tanto los elementos verticales de soporte como los paramentos de base para la publicidad serán de madera natural o bien de otros elementos de tipo natural que no contraste con lo observado en el entorno con el objeto de favorecer su mejor integración paisajística. Serán resistentes a los agentes naturales.
  - El tamaño y cromatismo de las imágenes y textos no provocarán un contraste excesivo.
  - No se autorizarán los anuncios reflectantes
  - En el caso de vallas publicitarias estas siempre estarán aisladas en la parcela donde se sitúen de forma que, en ningún caso, pueda establecerse un continuo que pueda minorar la percepción de algún recurso paisajístico. Únicamente será exceptuable de esta condición, la publicidad de tipo administrativo.
6. Los nuevos sectores incorporarán en sus desarrollos la realización de un plan contra incendios que, en concordancia con el Plan Local de Prevención de Incendios Forestales (PLPIF) del municipio, lo ajuste y pormenore en sus propuestas, al desarrollo que se pretende implantar.

En el mismo orden de cosas, los proyectos de urbanización de los nuevos sectores, deberán incluir el cálculo de una red contra incendios, compuesta de hidrantes, bordeando el perímetro de la urbanización.

## CONDICIONES DE PARCELA

1. La disposición de las edificaciones sobre la parcela favorecerá la percepción de los recursos paisajísticos en la interrelación cultivos- urbano- montaña procurando asegurar la máxima amplitud en las líneas en las que se han considerado las principales visuales. El lado mayor del bloque se dispondrá preferentemente de forma que no interfiera con la percepción de los principales hitos de este paisaje.
2. Todos los recursos paisajísticos identificados en la unidad tales como bancales de piedra en seco, caminos históricos y/o vías pecuarias, etc. se incorporarán como condicionantes de proyecto conservándolos y, en su caso, proponiendo las acciones de integración necesarias



para su recuperación y puesta en valor. Se garantizará la reposición de los mismos cuando sean afectados por la ejecución de la obra.

En el caso de los referentes visuales, cumbres y crestas, y/o picos y elevaciones prominentes, propios de la unidad, los proyectos de urbanización siempre asegurarán su correcta percepción, identificándolos y creando pasillos visuales expeditos de edificaciones.

3. Para la tipología de edificación aislada AIS, la ubicación de la edificación en la parcela no debe entorpecer la percepción de los recursos desde las principales vías de comunicación desde las que se observa la sierra y discurren por sus cotas más bajas (CV- 16, CV- 10, N- 340 y AP- 7), constituyendo puntos de observación dinámicos. Las ubicaciones de las edificaciones irán orientadas a conseguir amplios pasillos visuales hacia los recursos y liberarán la máxima dimensión del frente hacia estos viales, por lo que sus proyectos siempre se deben contemplar coordinadamente con las edificaciones del resto de parcelas colindantes.
4. El vallado de la parcela no es obligatorio. En caso de ejecutarse deberá situarse conforme a la alineación y rasante oficial. Podrá ser ciego hasta una altura de 1,00 m, con un acabado similar al de las fachadas, de materiales vistos, revocados o pintados, que garanticen su estabilidad y conservación. El resto, hasta una altura total máxima de 2,50 m deberá materializarse únicamente con elementos naturales de conformidad con una de las siguientes opciones:
  - Seto vegetal adosado a ligera estructura metálica o de tipo natural como soporte.
  - Verja o celosía fabricada con elementos naturales de acabado ignífugo (madera, piedra, etc.)

## 5. Jardinería

### 5.1. Jardinería en parcela privada

El tratamiento de las zonas libres de la parcela se compondrá preferentemente de elementos naturales.

En cuanto a la jardinería en parcela privada, las especies tendrán el porte adecuado para garantizar su funcionalidad (sombra, estética, etc.) sin disminuir la percepción del resto de recursos al resto de espacios colindantes.

Cuando las parcelas se sitúen en zonas de borde colindantes con suelo de tipo forestal se seguirán, para el ajardinamiento, las técnicas de pirojardinería que se establecen para la jardinería en espacios públicos.

El mantenimiento de la zona ajardinada de la parcela debe ir combinado con limpieza periódica de techos, canalones y terrazas con el objeto de prevenir incendios forestales.

### 5.2. Jardinería en espacios públicos



Se tendrá en cuenta, a la hora de su diseño, la preexistencia de recursos ambientales en las categorías de flora y fauna.

Integrará la vegetación y arbolado preexistente de mayor valor, previo inventario de flora.

Se elegirá la ubicación del arbolado según su porte, con objeto de que no produzca apantallamientos que condicionen la percepción de los recursos paisajísticos que se encuentran en la unidad.

Conservará el paisaje tradicional en cuanto a flora, y potenciará el uso de especies autóctonas en sus etapas maduras, exceptuando aquellas zonas que sea necesario preservar por riesgo de incendio forestal. En estas, que pueden estar situadas en los bordes de urbanización o bien en perímetros de zonas verdes susceptibles de propagar incendios, se utilizarán técnicas de pirojardinería como la implantación de especies menos inflamables que las resinosas. Así, en estas zonas, se utilizarán:

- Especies no forestales, entre las que puede haber una representación de los cultivos de secano habitualmente utilizados en zonas de montaña (en los abancalamientos que existen en la unidad) como pueden ser *Ceratonia siliqua*, *Olea europaea* o similares.
- Especies de cultivos en regadío de las tradicionalmente usadas en el municipio.
- Especies ornamentales de alta resistencia al fuego como *Pistacea lentiscus*, *Ligustrum vulgare*, *Laurus nobilis*, *Hedera helix*, etc. o bien plantas crasuláceas habitualmente empleadas en xerojardinería o incluso palmáceas sin gran desarrollo foliar o de copa.
- En estos espacios se debe combinar el tapizado continuo de la superficie con espacio no vegetado en anchura suficiente para garantizar la seguridad. En este, el suelo se podrá cubrir con material de tipo natural no inflamable del tipo gravas, cantos rodados o similar.
- Los cerramientos de estos espacios nunca serán de materiales sintéticos y altamente inflamables.
- Se mantendrá una distancia de seguridad entre la vegetación y las edificaciones de las parcelas colindantes.
- El mantenimiento de estos espacios incluirá riegos preventivos para mantener la turgencia de las plantas.



## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características predominantes del ambiente donde se emplazan, siendo este de tipo naturalizado. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y detalles constructivos

El cromatismo de fachadas deberá realizarse en tonos acordes con el entorno natural circundante, evitando elementos reflectantes.

Se prescindirá de ornamentos en las fachadas y en los cerramientos de parcela que no sean acordes con el entorno naturalizado.

2. Las tipologías edificatorias dispondrán preferentemente de ventilación natural cruzada para un mayor flujo natural en las corrientes de aire propias de cotas elevadas.

### Artículo 4.2.6. UP. Nº6: Paisaje de mosaico natural-artificial

Se aplicarán las normas establecidas en las subunidades de Paisaje 7A "Residencial Ciudad" y 7B "Industrial/Terciario en bordes de conexión", según los casos, a las zonas ya urbanizadas que pertenecen a la unidad de paisaje.

En todo caso, también se deben aplicar las particularidades de esta unidad de paisaje que se describen a continuación.

## NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1. Dado que las actuaciones que se realicen en la unidad serán muy visibles desde los principales viales de acceso que rodean el flanco nor-oeste de la ciudad y desde los que, entroncando con estos, penetran radialmente en la misma, será de gran importancia, analizar su visibilidad desde los mismos.

Por tanto, los proyectos de edificación incluirán, a fin de garantizar la debida integración paisajística de las edificaciones que formarán parte de la fachada del espacio urbano, un análisis visual que identifique:

- Las principales vías de comunicación desde las que será visible la actuación y, en concreto, su visibilidad desde la AP- 7, la ronda de circunvalación oeste, la Avenida de Alcora- CV-16, la carretera nacional N- 340, y la CV- 1520, según los casos, identificando la distancia de la actuación a estas vías y, mediante fotografías, la situación actual de la parcela y su entorno, visto desde las mismas, y considerando ambas direcciones de la marcha.
- Fotocomposición con la actuación proyectada y su entorno próximo desde aquellos puntos que presenten un mayor campo visual.



2. Los proyectos de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones incluirán, igualmente, a fin de garantizar su debida integración paisajística, sin interferir en la percepción del espacio urbano y de cualquier recurso paisajístico significativo:
  - Fotocomposición de la línea proyectada y su entorno próximo desde aquellos puntos que presenten un mayor campo visual hacia la fachada urbana, así como en el caso de la N-340 hacia la montaña.

3. En desarrollo de las obras de nueva urbanización y como mejora de las infraestructuras existentes se tenderá al empleo de contenedores de residuos urbanos soterrados. Se dispondrán preferentemente alineados en paralelo a las direcciones de visión de los recursos paisajísticos y nunca perpendiculares a ellos, ni como final de perspectiva de viario.

Las instalaciones de infraestructuras de servicios urbanos serán enterradas en toda su longitud.

4. La señalización viaria del espacio urbanizado seguirá el modelo empleado en el espacio urbano en que se integre.
5. En la colocación y mantenimiento de carteles, anuncios o vallas publicitarias en los ámbitos expresamente autorizados, se deberán observar las siguientes normas:
  - No estarán permitidos en aquellos lugares que dificulten la contemplación de los hitos de mayor relevancia.
  - El tamaño y cromatismo de las imágenes y textos no provocarán un contraste excesivo.
  - No se autorizarán los anuncios reflectantes
  - En el caso de vallas publicitarias se seguirá la ordenanza para las mismas y, se tendrán en cuenta, incluso para las que, por la zona de localización, no sea preceptivo el estudio de integración paisajística, consideraciones de tipo paisajístico, ya que esta zona completa la fachada urbana. Por tanto, en ningún caso, se podrán establecer formando un continuo que pueda minorar la percepción de algún recurso paisajístico. La mejora de la parcela donde se ubiquen y el mantenimiento en perfecto estado de los postes y marcos, serán medidas compensatorias de integración a tener en cuenta para el caso de las legalmente establecidas que no cumplan en algún aspecto con la nueva ordenanza.

## CONDICIONES DE PARCELA

1. La disposición de las edificaciones sobre la parcela favorecerá la percepción del espacio urbano ciudad o del urbano industrial/ terciario que completen, según los casos.
2. Todos los recursos paisajísticos identificados en la unidad y en particular los caminos históricos que conforman las cuadras se incorporarán como condicionantes de proyecto conservándolos y, en su caso, proponiendo las acciones de integración necesarias para su recuperación y



puesta en valor. Se garantizará la reposición de los mismos cuando sean afectados por la ejecución de la obra.

En el caso de los referentes visuales, como puedan ser las montañas desde determinadas vías de salida de la unidad, los proyectos de urbanización siempre asegurarán su correcta percepción, identificándolos y creando pasillos visuales expeditos de edificaciones.

3. Para la tipología de edificación aislada AIS la ubicación de la edificación en la parcela no debe entorpecer la percepción de la fachada urbana desde las principales vías de comunicación desde las que se observa el frente urbano (AP- 7, N- 340, CV- 16 y Avda de Alcora) constituyendo puntos de observación dinámicos. Este se debe percibir como un todo continuo y con la misma calidad paisajística.
4. Los vallados, cuando se dispongan, se regularán de conformidad con lo señalado con carácter general. Se dispondrán a una distancia mínima de 2 m a partir de la anchura legal de las vías pecuarias, cuadras y lindes de caminos históricos y acequias y 3 m del linde de barrancos y canales principales de riego.

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Serán las establecidas para la unidad de paisaje urbano que completan.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características predominantes del ambiente donde se emplazan, teniendo en cuenta que vienen a completar el espacio urbano de la ciudad. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y detalles constructivos con los ya existentes y que se perciben desde las vías principales. El frente urbano se debe percibir como un continuo con la misma calidad.

El cromatismo de fachadas deberá realizarse en tonos acordes con el entorno urbano de la Unidad de Paisaje N°7, evitando elementos reflectantes.

Se prescindirá de ornamentos en las fachadas y en los cerramientos de parcela que no sean acordes con el entorno antes descrito.

#### Artículo 4.2.7. UP. N°7: Paisaje Urbano

Se identifican dos subunidades de paisaje, delimitadas en el Estudio de Paisaje:

- A. Residencial Ciudad.
- B. Industrial/Terciario en bordes de conexión.



De estas dos subunidades, se presentan a su vez algunos tipos o áreas diferenciadas, que se encuentran definidos en el estudio de paisaje que acompaña al POP.

## **A. Condiciones generales del paisaje Residencial de la ciudad.**

### **NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

#### **• Dotaciones públicas y mobiliario urbano**

Las actuaciones sobre espacios urbanos deberán poner en valor y tener especial cuidado con los monumentos, fuentes ornamentales, esculturas u otras instalaciones artísticas existentes en el espacio público en el que se actúa, debiendo analizar cuidadosamente y justificar en términos de adecuada percepción visual y encaje en el espacio público la localización de cualquier nuevo elemento. Con carácter general, se aplicarán criterios museísticos a la hora de promocionar y adecuar el entorno en el que se encuentren, evitando el traslado de elementos simbólicos y valorando únicamente su eliminación cuando resulten incongruentes. En caso de actuar en un entorno en el que existan varios monumentos próximos, se incidirá en su secuencia perceptiva y en su adecuada lectura, facilitando su interpretación por parte de la ciudadanía local o visitante.

La disposición de señalización en la vía pública no deberá obstaculizar su adecuada percepción desde las perspectivas más sensibles o representativas de estos espacios simbólicos. Entre los elementos de mobiliario urbano que pueden resultar potencialmente distorsionadores de la lectura del espacio urbano estarán:

- Aparcamiento
- Alumbrado/semáforos y sus cuadros
- Elementos exentos de publicidad (mupis o soportes publicitarios instalados en elementos de mobiliario urbano, etc.).
- Marquesinas de transporte público
- Contenedores de residuos
- Espacios de relación y descanso (bancos, juegos infantiles, etc.)

Las intervenciones en la incorporación, modificación o transformación de estos elementos deberán tender a minimizar su presencia, procurando un diseño homogéneo para los distintos barrios de la ciudad, acomodado sus rasgos al entorno que lo envuelven tanto en escala como en materiales y en diseño, primando la elección sobre aquellos que sean menos contaminantes, de menor consumo energético, de mayor durabilidad y que ocasionen menor conflicto sobre el territorio.

De igual manera, se debería elegir la disposición y diseño de los elementos que ocupen ocasional o cotidianamente la vía pública (como la instalación de mobiliario en las terrazas de actividades comerciales o de restauración; los andamios o depósitos de escombros durante las obras; e instalaciones que responden a prácticas tradicionales, como mercados semanales, ocupaciones ceremoniales o recreativas, fiestas, eventos artísticos, actividades productivas tradicionales, etc.), procurando que su emplazamiento y colocación resulte compatible con la escena urbana característica, sin restringir ni dificultar, por otra parte, la accesibilidad en la ciudad.



## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

### a) Fachadas.

El cromatismo de las fachadas de un mismo edificio se tratará de manera unitaria en todos los paños contiguos que sean visibles desde espacios públicos. No se permitirán tratamientos singulares en planta baja ni otras soluciones parciales en la fachada, salvo cuando estas soluciones se justifiquen compositivamente en los proyectos originales, o surjan de intervenciones que promueva la administración.

### b) Medianeras

Se procurará un tratamiento de la medianera similar al de la fachada del edificio, debiendo mejorar el comportamiento térmico, como mínimo, en la superficie de medianeras existentes que queden por encima de la altura máxima reguladora. Este requisito, en ningún caso, comportará un tratamiento estético desigual en la superficie no mejorada.

Las medianeras visibles desde espacios públicos se resolverán dando continuidad a toda su envolvente con los mismos criterios que los empleados en fachada. Para ello, el acabado de la pared medianera empleará el mismo tono que los materiales o colores dominantes de la fachada, procurando una lectura volumétrica del edificio. En coherencia con el punto anterior, se aconsejan los colores claros en fachadas para evitar un excesivo recalentamiento de las paredes medianeras. En el caso de que existan elementos con interés arquitectónico o patrimonial en dichos muros de medianería, esta norma no le será de aplicación, primando la conservación del elemento de interés detectado. Todo ello sin perjuicio de que se permita la ejecución de soluciones singulares que justificadamente se integren y mejoren la imagen urbana del entorno, y/o la sostenibilidad ambiental respecto al efecto isla de calor.

En las intervenciones sobre edificaciones en situación de fuera de ordenación por régimen de alturas superior a la norma y en las nuevas edificaciones que dejen a la vista los patios interiores recayentes a medianerías y que sean visibles desde el espacio público próximo se dispondrán elementos de ocultación tipo lamas, celosías o similares, que disimulen su presencia.

### c) Elementos en fachada

Se procurará la máxima uniformidad entre todos los elementos regulados en el Art. 3.3 del Capítulo 3 relativo a elementos de fachada instalados en una misma fachada, debiendo además adecuar su colorido a las características cromáticas de los paramentos sobre las que se coloquen.

### d) Rótulos identificativos

Se consideran rótulos identificativos los que, con un carácter comercial o institucional, definen la actividad llevada a cabo en un determinado local o edificio.

Se permitirá la instalación de rótulos en la planta baja de las fachadas siempre que obedezcan a las siguientes condiciones:



- Siempre que sea posible, los rótulos se integrarán en los huecos arquitectónicos (proyectados o existentes) ajustados a la morfología y composición del hueco y quedando siempre retranqueados respecto al plano de fachada, por detrás de los elementos arquitectónicos que lo definan o adosados al plano de la carpintería. Su disposición evitará perjudicar su funcionalidad mínima exigible (ventilación, acceso, iluminación, etc.).
- Cuando las condiciones de los huecos no permitan esa implantación, se permitirá colocar un único rótulo por local sobre cada plano de fachada. Su colocación seguirá las características arquitectónicas y decorativas de los paramentos sin ocultar elementos compositivos singulares y procurando la correspondencia con las dimensiones de los huecos. El grosor de dichos rótulos tendrá un máximo de 15 centímetros debiendo garantizar, en cualquier caso, las condiciones de seguridad adecuadas.
- La ubicación de rótulos sobre la altura de cornisa será excepcional y requerirá la elaboración de un estudio de integración paisajística que analice la incidencia visual sobre el paisaje urbano garantizando la idoneidad de la solución planteada y la inexistencia de contaminación visual o perceptiva sobre recursos paisajísticos o elementos catalogados.

e) Rótulos informativos

Se considerarán rótulos informativos aquellas placas, paneles o pantallas que aporten información de ofertas, horarios o programaciones relacionadas con el local en el que se coloque.

Se permitirá la instalación de este tipo de rótulos en la planta baja de las fachadas con las siguientes condiciones:

- Se colocarán y retirarán diariamente, pudiendo dejar los anclajes necesarios instalados en la fachada.
- Se permitirá un elemento por cada acceso al local.
- No excederán de 0,75 m<sup>2</sup> de superficie, salvo en el caso de lonas o textiles temporales propios de exposiciones, obras de teatro, certámenes o similares.

f) Iluminación

La iluminación de los rótulos (si existiera) se diseñará de manera integrada con el rótulo, formando parte de un solo elemento y no como dos elementos independientes.

**A.1. Condiciones específicas de las subzonas de ordenación NUH y ACA.**

1. Las relaciones funcionales, formales y visuales entre espacios públicos, derivados de la morfología urbana tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones:



- Las intervenciones en calles de menos de 8 metros se diseñarán en soluciones urbanas de plataforma única con restricción del tráfico.
- Las intervenciones en viales que discurren sobre el antiguo cauce de la acequia Mayor (Avd Capuchinos, C/ Gobernador Bermúdez de Castro, c/ Guitarrista Tárrega y Avd Casalduch), además de ser coherentes con las acciones de reducción del tráfico y sustracción de aparcamientos previstas en el Plan de Movilidad se ejecutarán de modo que permita recordar sobre estos viales su antiguo trazado, ahora soterrado. Estas intervenciones, se diseñarán, preferentemente, a través de una estrategia integral y unitaria en la que se aborden los distintos tramos del modo más acorde con su funcionalidad, primando la calidad de este eje (vía verde de carácter estructural) y evidenciando una lógica continuidad en toda su longitud (introducción de arbolado u otro tipo de vegetación, mejora cualitativa del paseo peatonal, legibilidad de la antigua traza de la acequia, puesta en valor del patrimonio cultural, etc).

## **B. Consideraciones generales del paisaje urbano Subunidad 7.B Industrial/Terciario en bordes de conexión**

### **NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

1. Las nuevas edificaciones se dispondrán concentradas en ámbitos que dispongan ya de construcciones anteriores, o generando zonas compactas, y, preservando en todo caso, zonas amplias libres de edificación, de manera que se favorezcan los pasillos o ventanas visuales hacia los recursos paisajísticos como las montañas y el suelo de vocación agrícola.
2. Se preservarán, en todo caso, los elementos estructurantes del paisaje y componentes de la infraestructura verde (barrancos, topografía, vegetación, etc.), debiendo ser un condicionante a la hora de situar la edificación dentro de la parcela así como la urbanización de la misma.
3. Respecto a los elementos de publicidad, además de cumplir lo establecido en la ordenanza municipal reguladora de la instalación de elementos de publicidad visibles de la vía pública, se evitarán daños en el entorno como la alteración mediante podas o talas de arbolado, desplazamiento de tierras o escombros, modificación de elementos arquitectónicos, etc. Se evitará su disposición en los pasillos visuales hacia los recursos paisajísticos, albergando un diseño en consonancia con su entorno, así como un mantenimiento adecuado de los soportes publicitarios para evitar un deterioro estético. Se preferirá su localización sobre los paramentos de las edificaciones.
4. En las zonas limítrofes entre el uso residencial y el industrial, se definirá una franja de afección paisajística libre de edificación siempre que sea posible, potenciando en todo caso la incorporación de arbolado y cualquier otro tipo de vegetación que favorezca una franja de transición de calidad. Este diseño valorizará estos espacios de conexión y se trasladará en las vías de conexión entre los distintos usos.



5. Las zonas de aparcamiento se localizarán preferentemente en viales secundarios e internas al sector, en lugar más centralizado para servir a las actividades que en él se desarrollan, con utilización de arbolado para la creación de sombra y para evitar el efecto de "isla de calor".

## CONDICIONES DE PARCELA

Respecto a la ordenación de la parcela de uso industrial, así como de la red de espacios libres y zonas verdes:

- Se diseñará la red de espacios libres garantizando la continuidad con los elementos de la infraestructura verde estructural generando la conexión con el entorno y con los diferentes ámbitos del polígono.
- Se pondrá en valor los espacios libres interiores como elementos de calidad de vida para los usuarios, mediante el diseño de zonas ajardinadas mediante vegetación adaptada al lugar, teniendo en cuenta en cada zona el entorno, (vegetación forestal, de secano o regadío). Tendrán unas dimensiones adecuadas proporcionales a la huella de la edificación evitando así las zonas de carácter residual.
- Se localizarán las zonas de almacenaje y acopio al aire libre en el interior de la parcela, manteniendo la zona de fachada con una imagen ordenada. Se dispondrán medidas de integración paisajística (vallados, vegetación, etc.) en los bordes de la parcela que mitiguen el impacto producido por el material almacenado.
- Las zonas de aparcamiento en el interior de la parcela incluirán en su diseño vegetación para marcar límites de las plazas y/o de la misma zona de aparcamiento si la superficie lo permite.
- El tratamiento de estos espacios tendrá relación directa con los espacios libres exteriores (mismo diseño, vegetación etc.), favoreciendo la imagen homogénea del área. Estos espacios albergarán pantallas vegetales que mitiguen el impacto visual de las áreas de menor calidad estética desde las principales vías de comunicación, siendo necesaria una franja de afección visual libre de edificación a lo largo de estas vías.
- Procurando un diseño unitario del conjunto industrial, los vallados serán permeables, incorporando elementos vegetales siempre que sea posible, cuidando una estética similar para todo el sector.

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con el objeto de realizar un diseño unitario del conjunto industrial:

- El cromatismo y materialidad de las edificaciones evitará las estridencias y elementos brillantes, escogiendo una gama que garantice su integración paisajística, a partir del análisis visual de la zona.



- Los volúmenes presentarán líneas rectas, acomodándose a la tipología existente (si la hubiera).

#### **Artículo 4.2.8. UP. N°8: Paisaje de ríos y ramblas**

Se regulará según lo establecido en el Estudio de Paisaje del Plan General Estructural y las presentes ordenanzas.

Además de lo anterior, y dada la importancia de la unidad de paisaje y del elemento cauce como recurso paisajístico configurador del territorio y elemento conector integrante de la infraestructura verde:

1. Los proyectos de nuevas infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones, así como los de modificaciones de los existentes, incluirán, a fin de garantizar su debida integración paisajística:
  - Situación de las infraestructuras ya existentes y en proyecto incluidas en el campo visual del nuevo proyecto, con el objeto de establecer una banda de infraestructuras evitando cruces y nuevas afecciones innecesarias.
  - Situación de los conectores de la infraestructura verde existentes y en proyecto (caminos peatonales vora riu, carriles bici, etc.) con el objeto de evitar interferencias en la continuidad de los mismos y con sus campos de afección visual.
  - Análisis visual que incluya el tramo de cauce desde donde es visible la infraestructura. Incluirá fotocomposición de la línea proyectada y su entorno próximo desde aquellos puntos que presenten un mayor campo visual.
2. Cualquier proyecto o actuación de orden pormenorizado que utilice la jardinería para mejorar su integración paisajística tendrá en cuenta el uso de especies de ribera y de tipo mediterráneo para favorecer la creación y la ampliación de la superficie de hábitats propios de estos ámbitos.
3. Se considerará como medida de integración paisajística, toda aquella que favorezca la conexión entre las dos riberas de un mismo cauce, así como la restauración de taludes y zonas degradadas del cauce, aunque la situación de esas zonas exceda de los límites del proyecto.  
  
Estas medidas podrá ser compensatorias cuando no sea posible el establecimiento de medidas de integración paisajística en la localización del proyecto en la unidad de paisaje y, si este no admite ninguna otra ubicación posible.

#### **Artículo 4.2.9. UP. N°9: Paisaje de las Islas Columbretes**

Se regulará según lo establecido en el Estudio de Paisaje del Plan General Estructural.



### Sección 3ª. Infraestructura verde

Se regulará según lo establecido en el Estudio de Paisaje del Plan General Estructural, el Estudio de Paisaje del Plan de Ordenación Pormenorizada y las presentes ordenanzas.

#### Criterios generales

**Artículo 4.3.0.** La infraestructura verde urbana, se ha definido a partir de la delimitada en infraestructura verde estructural, y viene concretada, en los planos de ordenación de la serie A "Infraestructura verde urbana".

#### Artículo 4.3.1. Condiciones generales para los elementos que componen la infraestructura verde.

**ZONAS VERDES:** Se seguirán, de forma general, los condicionantes descritos en las condiciones generales para la jardinería en espacios públicos incluidas en el título de estas ordenanzas relativo al paisaje para cada unidad de paisaje. Los caminos que se ejecuten dentro de los mismos, y para su acceso, favorecerán la continuidad de la infraestructura verde en el ámbito. Se señalarán los principales recorridos (pertenecientes a la misma o a diferentes unidades de paisaje), a los que se podrá tener acceso a través de los mismos.

Los espacios libres asociados a los cursos de agua se considerarán integrantes de la infraestructura verde pormenorizada del ámbito. El proyecto de urbanización, considerará la conexión de estos espacios con el resto de elementos de la infraestructura verde presentes en todo el ámbito y, en concreto, con el resto de acequias y con los recorridos verdes tanto de orden estructural como con el de orden pormenorizado.

**VÍAS PEATONALES:** podrán ser compatibles con recorrido motorizado únicamente cuando la sección permita su separación.

**RECORRIDOS VERDES PORMENORIZADOS:** se garantizará su continuidad y el acceso a las vistas de gran calidad que de ellos se obtienen. Todo ello se realizará con un análisis de visuales, desde los principales recorridos aquí indicados, para cualquier actuación con incidencia en las vistas obtenidas desde los mismos.

En cuanto a la materialización de los encuentros entre los diferentes recorridos tanto en cuanto a la sección proyectada, materiales, vegetación a emplear, etc. se seguirá un criterio de proyecto único teniendo en cuenta la unidad de paisaje donde se encuentra el recorrido y donde la percepción siempre debe garantizar la preservación de los valores y recursos paisajísticos del mismo. Cualquier actuación de mejora y/o puesta en valor garantizará un diseño único en la sección de forma que se perciban como recorridos continuos.

Se cuidará el encuentro de estos recorridos con carriles bici y recorridos de transporte público, observándose para estos últimos lo indicado en párrafos anteriores. Se observará también para todos ellos un diseño de proyecto único en relación con la sección y elementos de jardinería y mobiliario urbano, así como la continuidad con el carril ya existente. En cuanto a bancadas de bicis, se podrá variar la localización propuesta por razones de servicio y sin detrimento de este. Las nuevas que se incorporen seguirán el criterio de proyecto único respecto a las existentes.



Cualquier cambio en la localización de los recorridos anteriores obedecerá a criterios técnicos y paisajísticos no pudiendo en ningún caso la solución ir en perjuicio de la continuidad de la infraestructura verde y acceso al paisaje.

**ITINERARIO ESCÉNICO:** Especial cuidado se tendrá para todas las actuaciones que se propongan en las parcelas y manzanas que pertenecen a la subunidad de paisaje y que recaigan a la ruta escénica, coincidente con el itinerario de transporte público de la infraestructura verde estructural Universidad- Centro Ciudad- Puerto de Castellón. Cualquier actuación garantizará su continuidad y el acceso a las vistas de gran calidad que desde él se obtienen. Para ello se estudiarán las visuales en el instrumento de paisaje que acompañe a la tramitación del proyecto de las citadas actuaciones.

Las divisiones en parcelas de los sectores acomodarán su superficie a criterios de conexiones ecológicas y funcionales (acequias y caminos) ya existentes, y procurarán su conexión cuando esta no exista. Será de obligado cumplimiento cuando el tramo de la conexión ecológica o funcional, incluido en el sector, pertenezca a la infraestructura hidráulica histórica o a un camino histórico. Asimismo se garantizará la continuidad de los carriles bici en los nuevos sectores.

Las nuevas infraestructuras viarias respetarán el trazado de los caminos históricos, siempre que ello fuera posible, separándolos de las nuevas vías de tráfico pesado a través de pantallas vegetales de alto porte, donde se integrarán los carriles bici y paseos peatonales del ámbito.

En cuanto a la jardinería asociada a viales y rotondas estos elementos pertenecen a la infraestructura verde urbana por lo que se perseguirá un tratamiento naturalizado de los mismos, propio de la unidad que atraviesan huyendo de diseños excesivamente duros.

Las condiciones particulares de cada elemento de la infraestructura verde, en función de su localización y el carácter del paisaje donde se inscriba, se definen en este capítulo y en las fichas de subunidad de paisaje pormenorizadas en los casos en los que se encuentre justificado el carácter urbano del ámbito.

#### **Artículo 4.3.2. Normas generales de actuación sobre los espacios libres**

1. En aquellas secciones viarias que lo permitan, se introducirá arbolado de porte alto y arbustos de modo que se minimice el ruido provocado por el tráfico y la visibilidad de los vehículos privados, especialmente en áreas próximas a fuentes sonoras, como carreteras, líneas férreas o subzonas industriales.
2. Se deberán evitar obras o instalaciones en zonas con vegetación de especies singulares, protegidas o endemismos. En caso de que estas deban situarse en sus entornos próximos, incluyendo el subsuelo, se garantizará la protección del elemento vegetal en cuestión, con medidas de vigilancia ambiental y/o paisajística, según el tipo de la posible afección, que se incorporarán como condicionantes al proyecto.
3. Cuando la ordenación urbanística exija la permanencia de parte de la parcela sin edificar, se procurará que la ubicación de la parte edificada permita el mantenimiento del arbolado o vegetación más importante existente. En cualquier caso, el diseño del Proyecto intentará



conservar en lo posible esta vegetación, ubicando sobre ella las áreas ajardinadas públicas o, en su defecto, privadas.

4. La revegetación deberá realizarse preferentemente con especies conforme al Art. 5.3.2.3 de las NNUU del PGE.
5. Cuando la realización de obras suponga la tala de árboles, se deberán cumplir las condiciones señaladas en el Art. 13.14 de estas Ordenanzas y existir informe previo del Servicio municipal autorizándola.

### Artículo 4.3.3. Áreas visualmente sensibles

1. Las áreas visualmente sensibles quedan delimitadas e identificadas con un código propio en los planos de la serie A de Infraestructura Verde Urbana de la Ordenación Pormenorizada. Corresponden a zonas que presentan un interés paisajístico o visual singular en el conjunto del paisaje urbano característico de las diferentes subunidades de paisaje, y que requieren una mayor atención y sensibilidad a la hora de actuar sobre ellas. Cualquier intervención en estas áreas deberá contar con un estudio visual que justifique la ausencia de impactos negativos sobre los recursos paisajísticos existentes, así como el adecuado cumplimiento de su regulación específica en cada una de ellas.
2. Se preservarán las perspectivas que ofrecen muchas de las calles de la ciudad hacia unidades de paisaje o recursos paisajísticos de elevado valor -que se integran en el Catálogo de Protecciones- debiendo conservar las condiciones de percepción de esas vistas significativas, con carácter general. Las actuaciones que se proyecten sobre perspectivas que ofrezcan tales condiciones se considerarán genéricamente "áreas visualmente sensibles" aunque no aparezcan grafadas en los planos, siendo exigible, en tal caso, un análisis visual con alcance y objeto similar al del punto anterior.
3. Las áreas visualmente sensibles identificadas en la serie de planos A\_INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA son las identificadas en el apartado de análisis visual del Estudio de Paisaje que acompaña al Plan de Ordenación Pormenorizada.
4. Para cualquier actuación en las áreas visualmente sensibles, además del estudio visual que justifique la no afcción a la percepción de los principales recursos paisajísticos, se atenderán las siguientes consideraciones:
  - AVS1-1. Se preservará y potenciará la visual obtenida desde la calle La Maruca hacia el recurso paisajístico catalogado que supone el Parque del Pinar. Lo mismo desde las principales encuentros visuales desde las calles transversales a la Avenida Harley Davison, Avenida de los pinos y Avenida Ferrandis Salvador y que se han relacionado en el artículo 4.1.7. de estas ordenanzas.
  - AVS2A-1. Se preservará y potenciará la relación visual entre los recursos paisajísticos catalogados de la Iglesia de San Pedro y el edificio neoárabe de las Obras del Puerto con el Instituto Social de la Marina y el espacio libre existente entre todas estas edificaciones, procurando ofrecer una imagen nítida y ordenada en toda el área visualmente sensible delimitada.



- AVS2B-1, con el objeto de preservar las visuales hacia el mar, el área permanecerá libre de edificación, restringiendo la altura de los elementos del mobiliario urbano, así como los paramentos que conforman las terrazas de los establecimientos, los cuales deberán garantizar su permeabilidad visual.
- AVS4-1. Se preservará la vegetación arbolada asociada al curso de la acequia Mayor, tanto en el tramo que todavía es funcional en la actualidad como en el tramo entre el Molí Casalduch y la ronda de Circunvalación. La futura ejecución de la vía verde comportará habilitar un paso peatonal de dimensiones generosas en la dirección de la senda transitable junto a la acequia, garantizando un paso directo para peatones y ciclistas. En el tramo previo a cruces se deberán ejecutar las actuaciones de calmado de tráfico necesarias para garantizar la seguridad en su tránsito.
- AVS6\_1. Se mantendrán libre de obstáculos las visuales hacia la sierra, conservando las perspectivas de mayor calidad a lo largo del recorrido.
- AVS7A\_1. Se preservará la materialidad y el carácter tradicional de la Plaza Isabel la Católica y de las calles concurrentes a este espacio público. Se cuidará especialmente la relación visual existente entre la Iglesia de la Sagrada Familia y el ramaje del arbolado implantado en la plaza Isabel la Católica, así como la apertura visual desde la iglesia hacia la sierra a través de la calle Segorbe.
- AVS7A\_2. Se procurará una mejor percepción de la olivera catalogada existente al norte de la Avda. Rei En Jaume, procurando una imagen nítida y libre de elementos que se interpongan.
- AVS7A\_3. Se deberá preservar la presencia del campanario de las Escuelas Pías desde la Plaza de Tetuán, teniendo en cuenta que constituye un hito visual del paisaje urbano también desde su aproximación a través de la calle Poeta Verdaguer o la plaza de las Escuelas Pías. Cualquier modificación que pudiera modificar las alturas de las edificaciones reguladas en los planos de ordenación para ese ámbito concreto deberá garantizar mediante secciones y perspectivas el cumplimiento de esta condición.
- AVS7A-4. Las intervenciones que se realicen en la Avenida Quevedo deberán potenciar las perspectivas hacia el Riu Sec, las laderas de la sierra y el hospital de la Magdalena que ofrece este viario hacia el noroeste. Esta medida se aplicará especialmente en el tramo final de la avenida, entre las calles Vall d'Uixó y alcalde Benjamín Fabre, para enmarcar esta vista libre de elementos que se interpongan (arbolado, vehículos estacionados, etc.).
- AVS7A-5. Cualquier intervención en la parcela delimitada por las avenidas del Castell Vell y Benicàssim y la calle Benifassar deberá garantizar la inclusión del recurso paisajístico Torreta Alonso en la escena urbana de la Avenida de Benicàssim junto al Hospital, evitando bloquear puntualmente las vistas hacia dicho elemento. La alineación y alturas de cualquier edificación o instalación en dicha parcela se fijarán garantizando el mejor cumplimiento de este requisito teniendo en cuenta que este tramo urbano es el único que incorpora la presencia de dicho recurso en el paisaje urbano de Castellón.
- AVS7A\_6. Las intervenciones en la calle Río de la Plata deberán preservar y potenciar las visuales hacia el relieve de las Sierras del Litoral, así como potenciar las vistas de calidad hacia el Riu Sec y la vegetación de su entorno a partir de los viales transversales a la calle antes citada.
- AVS7A\_7. Cualquier intervención en el entorno del Lledó deberá garantizar las visuales de calidad hacia los recursos paisajísticos de la Ermita y el entorno de



protección, Así como la amplitud de vistas hacia la huerta. No se admitirá, en ningún caso las actuaciones que perjudiquen la percepción de dichos elementos.

- AVS7B\_1. Con el objeto de preservar las visuales hacia los recursos paisajísticos (Torre del Pla del Moro y Mas del Cigalero, suelo agrícola, arbolado, sierras), esta área permanecerá libre de edificación, y restringiendo la altura de los elementos del mobiliario urbano a la misma de la altura permitida para el vallado, el cual tendrá una mayor permeabilidad (70%) en esta zona.
- AVS7B\_2. La Avenida Hermanos Bou es uno de los recorridos que conectan el núcleo urbano interior con el de la costa. La vocación de este vial es conectora de la infraestructura verde pormenorizada, por lo que las vistas hacia la montaña que se disfrutan desde la misma deberán preservarse. Para ello, la zona delimitada permanecerá libre de edificación, la vegetación se localizará en los bordes de manera que se genere un pasillo visual, y no se permitirá ningún elemento que sobresalga de las alineaciones propuestas.
- AVS7B\_3. Se conservarán las visuales hacia el paisaje de la sierra, evitando obstáculos a lo largo del recorrido. Se prestará especial atención a los elementos publicitarios que pudieran perjudicar estas vistas, ya sean dentro o fuera de la parcela.

### **Criterios particulares**

#### **Artículo 4.3.4. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la subunidad 2B Puerto de Castellón**

Se evitará la formación de pantallas de edificación continuas que impidan la percepción de la lámina de agua. Se procurará que la interrelación entre vacíos de edificación y llenos se combine con canales de agua que doten al espacio de una verdadera simbiosis entre mar y tierra, como recurso singular de este paisaje, integrando en su diseño paseos y carriles bici que aseguren la continuidad de la vía verde del litoral.

Se preservarán los pasillos sin edificación existentes perpendiculares a la lámina de agua, y en las adaptaciones del frente edificado se procurará la apertura de nuevos pasillos que permitan la interrelación entre el mar y el núcleo residencial.

#### **Artículo 4.3.5. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la subunidad 2C Industria del Grao**

Zona verde en el entorno de la acequia Almalafa. Siguiendo lo indicado en el punto de condiciones generales, referente al mantenimiento de las acequias y los valores asociados a las mismas, el desarrollo del sector "Ctra Grao- Almazora", en concreto, deberá incluir, en su proyecto de urbanización, los resultados del estudio que se realice en el entorno de la acequia Almalafa, su plan de seguimiento ambiental y plan de mantenimiento. Los espacios libres asociados a este curso de agua se considerarán integrantes de la infraestructura verde pormenorizada del ámbito. El proyecto de urbanización, considerará la conexión de estos espacios con el resto de elementos de la infraestructura verde presentes en todo el ámbito y, en concreto, con el resto de acequias y con los



recorridos verdes tanto de orden estructural como con el de orden pormenorizado paralelo al litoral y con la vía litoral. Este recorrido, señalará su encuentros con los citados anteriormente.

Pertenece a la infraestructura verde la franja ajardinada que rodea las instalaciones de Iberdrola así como la franja situada en el linde oeste del suelo urbano del polígono "El Serrallo". La ordenación de los nuevos sectores garantizará la conexión y continuidad de estas zonas y de los recorridos verdes ya definidos, incluyendo nuevos espacios de tipo ajardinado en los bordes e interior de los nuevos sectores, que se incorporarán a la infraestructura verde municipal de orden pormenorizado.

A estos efectos, las divisiones en parcelas de los sectores acomodarán su superficie a criterios de conexiones ecológicas y funcionales (acequias y caminos) ya existentes, y procurarán su conexión cuando esta no exista. Será de obligado cumplimiento cuando el tramo de la conexión ecológica o funcional, incluido en el sector, pertenezca a la infraestructura hidráulica histórica o a un camino histórico.

Para el carril bici propuesto por el PMUS que, desde el Camí de Fadrell continua hacia el norte por el Camí de la Donació se observará lo mismo, integrando la ordenación pormenorizada de los sectores dicho recorrido.

#### **Artículo 4.3.6. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 3 Marjal**

Los carriles bici existentes, están representados por sendas líneas que recorren la Avda. del Mar y la Avda. Hermanos Bou y atraviesan la unidad hasta el Grao de Castellón.

En cuanto a carriles bici propuestos por el PMUS, existe dos líneas previstas que, partiendo de la que llega a la ermita de Sant Francesc de la Font desde el casco urbano, atraviesan el norte de dos unidades de oeste a este: el ramal que discurre por el Camí de les Villes, atraviesa la unidad de cultivos de la plana hacia las sierras, y, el que discurre por el Camí de l'Obra atraviesa la marjal hasta el litoral.

También de oeste a este discurren los previstos por la margen derecha del Rio Seco y el Camí de la Plana.

De norte a sur hay un carril bici propuesto por el PMUS por los caminos de la Donació y Serradal.

Son recorridos verdes pormenorizados en la unidad:

- El recorrido que, concreta el denominado "vector de conexión pendiente de concretar", en la misma zona, en la Infraestructura Verde Estructural. Este recorrido, conectando con el discurre por el margen derecho del río seco, sigue hacia el sur por el Camí del Coto Nou y el Camí de la Primera Travessera de la Fileta, cruza el Camí de la Mota y, al llegar al Camí de la Fileta, lo recorre hacia el oeste hasta el encuentro con el Camí del Primer Canal del Coto Nou, donde se encuentra con el recorrido verde de carácter estructural que discurre por el Camí de la Plana.



- A partir del Camí de la Plana, hacia el sur, hay otros dos recorridos verdes pormenorizados: uno es el que discurre por el Camí de Bomboi, cruza la acequia d'Entrilles mediante un pequeño puente existente y continua hacia el sur por el Camí de la Cadenera hasta el Camí Fondo y, el otro, es el que discurre por el Camí de la Plana d'Entrilles hasta la acequia d'Entrilles.
- Conectando con la vía estructural que discurre por el Camí de la Donació, en dirección oeste - este, se concreta otro recorrido verde pormenorizado al sur de la CS- 22 hasta llegar a la rotonda que cruza la vía del tren al Grao de Castelló.
- Del anterior parte, en dirección sur, otro recorrido pormenorizado, por la Filloa de Calduch, cruzando la Avda. del Mar y, continuando por el Camí de Patos hasta llegar al parque de la Panderola en el Grao de Castelló.

Para estos y todos los recorridos:

A fin de preservar la identidad que caracteriza el ámbito, se garantizará la amplitud visual del paisaje de la Marjal desde los caminos, calles o sendas de uso público. Las intervenciones que se realicen en los entornos de estos caminos pondrán en valor las principales vistas hacia los recursos paisajísticos y respetarán el carácter abierto del paisaje, empleando recursos formales propios de este espacio tales como la vegetación, cerramientos de escasa altura o calados e implementación de infraestructuras blandas en su urbanización.

Se evitará la colocación de contenedores de recogida de residuos al final de la perspectiva de los principales recorridos, debiendo quedar ocultos por elementos vegetales o de obra.

En cuanto a las zonas verdes de la red secundaria que pertenecen a la infraestructura verde de orden pormenorizado:

- Para el desarrollo de las zonas verdes ubicadas en la unidad de paisaje "Litoral", se seguirán de forma general los condicionantes descritos en ella en las condiciones generales para la jardinería en espacios públicos.
- Para el resto, se seguirán las condiciones detalladas en el apartado de "Condiciones de parcela" para zonas verdes públicas en esta unidad de paisaje "marjal".
- Los caminos o entradas peatonales que se ejecuten dentro de estas zonas verdes, y para su acceso, favorecerán la continuidad de la infraestructura verde en todo el ámbito. Se señalarán los principales recorridos, exteriores a la zona verde, a los que se podrá tener acceso a través de la misma.

Y, además, según los casos:



- Para la zona verde ubicada en las UE "Ibiza" y "Talleres el Puerto", se observará en su diseño la especial ubicación de entrada al urbano del Grao de Castellón y su proximidad a la zona de dotacional múltiple (UER "Trafalgar" "Juan de Austria" e "Ibiza"). Se debe contemplar un diseño único para todo el entorno que mejore los accesos de entrada al Grao, ponga en valor los recursos existentes en el entorno y, facilite la movilidad tanto peatonal como motorizada no contaminante hacia otros recorridos que pertenecen a la infraestructura verde.
- Lo mismo indicado anteriormente para las zonas verdes ubicadas en la UER "Chamberga", próxima a dotaciones y, al recorrido verde pormenorizado que llega hasta el Parque de la Panderola en el Grao.
- En cuanto a la zona verde paralela a la acequia almalafa se tendrá en cuenta, en su diseño, la calidad de la zona que recorre, contribuyendo al desarrollo de los bioindicadores que se puedan establecer en el entorno. Para esto, se realizarán inventarios específicos de fauna y flora en la zona, anteriormente al diseño de la zona verde, que puedan orientar a la implantación del hábitat más adecuado.

Para esta zona verde, también se señalará su encuentro con el recorrido existente por el Camí de la Platja de Almazora.

#### **Artículo 4.3.7. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 4 Cultivos de la Plana**

Las nuevas actuaciones deberán primar la conservación y mantenimiento de los recursos paisajísticos y la minoración de los conflictos, respetando la continuidad de la infraestructura verde. En los espacios frontera entre la nueva actividad o construcción y el entorno se perseguirá una transición que permita un cambio paulatino mediante el empleo de nuevas plantaciones de cítricos o zonas de arbolado naturalizado que los rodeen, la inclusión de caminos blandos e iluminación de luminarias bajas y con pantalla protectora de baja intensidad que permita una transición ordenada entre las distintas zonas.

Sobre elementos que formen parte de un recurso paisajístico, las zonas de transición entre el vallado y el dominio público permanecerán en titularidad privada, computando a los efectos de la parcela adscrita. Sobre este ámbito, la memoria del proyecto en la adopción de medidas de integración paisajística, contemplará actuaciones de limpieza y mantenimiento, así como plantación arbustiva, que podrá ser arbórea si no dificulta la percepción de los recursos paisajísticos, tratamientos blandos del firme con objeto de conferir un carácter ciclopeatonal, mobiliario urbano y señalización adecuados al entorno, con la finalidad de ponerlo en valor.

En cuanto al itinerario de transporte público atraviesa la unidad el que proviene de la Avenida del Mar, cruzando la CS- 22, con una parada prevista en este tramo. Todas las actuaciones en las parcelas incluidas en la cuenca visual del trayecto, máxime si colindan con esta vía, deben integrarse paisajísticamente atendiendo a la máxima visibilidad sobre la unidad de paisaje obtenida desde el trayecto. Se procurará, para las mismas, un tratamiento único de integración.

En cuanto a las paradas de transporte público, se identifican las asociadas a los encuentros entre las diferentes "cuadras" así como las previstas en la vía CV- 16 y el Camí de Alcora hacia el espacio



industrial y el centro penitenciario y, desde la CV- 151 para la conexión con el nuevo cementerio y el Hospital de la Magdalena.

También se encuentran, paradas propuestas en la intersección entre la Cuadra de la Penyeta Roja y el Camí del Castell, situadas en este último camino y a la entrada de la urbanización Penyeta Roja.

En cuanto a carriles bici existentes encontramos los siguientes tramos:

1. Carril bici existente en CV- 16 y Autovía de la Plana (CV- 10)
2. Carril bici existente en CV- 151
3. El que procedente de la ronda de circunvalación, recorre la unidad, hacia el este, paralelo a la CV- 149.
4. El paralelo al itinerario del tram por la Avda. del Mar, cruzando la CS- 22 hacia el este.
5. El paralelo a la Avda. de Casalduch

Como carriles propuestos por el PMUS en la unidad, encontramos:

1. El propuesto en la Carretera de Alcora como continuación del existente en la CV- 16.
2. Además, se destaca por la unidad, el carril bici propuesto que sigue la cuadra de la Penyeta Roja hasta llegar a la urbanización del mismo nombre.
3. El que coincide con el Camí Caminás y atraviesa de sur a norte la unidad de paisaje hasta el riu sec continuando por su margen derecha en todo su recorrido. Este carril entroncará con los de la ciudad a través de un ramal que discurrirá por el Camí d'Almalafa.
4. Por su margen izquierda otro tramo de carril bici bordea el riu sec coincidiendo con el Camí Molíns, este conecta con el anterior a través de los puentes que cruzan el cauce del rio y que conecta cruzando el río con el que, procedente del Camí Caminás lo sigue por su franja derecha.
5. Procedente del Camí Caminás también son los tramos que continúan por el Camí d'en Riera hacia el norte y el que continua por el Camí de la Plana hacia el este.
6. Partiendo del tramo que bordea la izquierda del riu sec se bifurca un ramal que, continuando por el Camí de la Donació, llega hasta el Molí de la Font, donde se vuelve a bifurcar hacia el sur siguiendo la traza del Camí de l'Obra y, hacia el norte, siguiendo la traza de el Camí de les Villes y cruzando la CV- 149.
7. El carril bici que, partiendo del existente en la ronda este, continúa por el Camí de Vinamargo.
8. El que coincide con el Camí de la Donació.
9. El que, partiendo del Camí de Fadrell y, bordeando al polígono industrial del Serrallo por su parte oeste, cruza el barranco de Fraga y continúa paralelo a la nacional N- 225 hasta el Camí de la Donació, por el que continúa hacia el norte, hasta el Camí de Almalafa.

En cuanto a recorridos verdes pormenorizados encontramos el previsto, que parte desde el recorrido de orden estructural, paralelo a la CV- 151, hasta el Camí del Collet y, que conecta con las sierras del litoral.



En la zona sur este de la unidad, alrededor del grupo roquetes, se propone un recorrido verde que, partiendo de la traza de la acequia mayor, coincide con el camino roquetes hasta la rotonda de conexión entre la ronda de circunvalación y la Avenida Casalduch.

#### **Artículo 4.3.8. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 5 Sierras del litoral**

Los objetivos particulares para la unidad deben ir encaminados hacia la potenciación de los elementos naturales y a la limitación de los antrópicos, por ello, cuando estos, necesariamente, se deban implantar y, para respetar el carácter de la unidad, se deben crear bandas donde la infraestructura verde pueda continuar evitando conurbaciones y posibles conflictos.

Para ello se imposibilitará la creación de una banda continua de conflictos sobre todo en las cotas bajas y en las zonas más visibles.

#### **Artículo 4.3.9. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 6 Mosaico natural-artificial**

Sobre elementos que formen parte de un recurso paisajístico, las zonas de transición entre el vallado y el dominio público permanecerán en titularidad privada, computando a los efectos de la parcela adscrita. Sobre este ámbito, la memoria del proyecto, en la adopción de medidas de integración paisajística, contemplará actuaciones de limpieza y mantenimiento, así como plantación arbustiva, que podrá ser arbórea si no dificulta la percepción de los recursos paisajísticos, tratamientos blandos del firme con objeto de conferir un carácter ciclopeatonal, mobiliario urbano y señalización adecuados al entorno, con la finalidad de ponerlo en valor.

En cuanto a vías peatonales previstas, la principal se propone sobre la vía pecuaria "Vereda de la Enramada" en la margen derecha del riu sec, desde la calle Cronista Montaner hasta la ermita de Sant Joan del Riu Sec. A uno y otro lado de la misma, se proponen nuevas vías peatonales, sobre la Avda. Recoletos y sobre la Calle Estados Unidos que continua hacia el sur sobre la calle Sierra del Regajolet. Estas últimas conectan mediante la Travesía Estados Unidos y otro ramal paralelo hacia el sur con un tramo peatonal con la calle Plaza de la Concordia y su prolongación hacia el norte.

Todas estas nuevas vías peatonales propuestas conectan con nuevos carriles bici propuestos por el PMUS así como recorridos verdes estructurales y pormenorizados.

Para todas se posibilitará el recorrido continuo peatonal. Este, será compatible con el viario, en los tramos donde sea posible la separación de ambos.

En cuanto a recorridos verdes pormenorizados se proponen:

- El que, partiendo del estructural existente en la margen derecha del riu sec, bordea al dotacional previsto, continuando por la calle Venecia y conecta con la zona verde prevista entre el Colegio Público Jaume I y la estación de tren.



- El que, partiendo del estructural existente en la ronda de circunvalación este, bordea las instalaciones deportivas existentes al nor- este de la unidad de paisaje, siguiendo la Cuadra de Colomer y conecta con el camino del Romeral hasta la rotonda de la N- 340. (Nota: ¿porque no seguimos la traza exacta de cuadra colomer+ camino romeral para este recorrido?)

Se diferencia un área de conexión urbana pormenorizada desde el recorrido anterior hasta la unidad urbana industria 7B con al que colinda.

Las principales paradas de transporte público, que, conectan el espacio urbano con los nuevos espacios de crecimiento se distribuyen por la Avenida de Alcora, Cuadra Borriolenc, y Cuadra Segona o del Jefe.

En cuanto a carriles bici existentes estos discurren por el ramal que, partiendo de la universidad, llega hasta la Avda. de Barcelona- Parque Ribalta entroncando con otros ya existentes y el que discurre por la Avda. de Alcora.

En cuanto a carril bici propuesto PMUS discurre por esta unidad los nuevos tramos que, entroncando con los ya existentes, discurren por la N- 340 hacia el polideportivo sindical, entroncando con la cuadra Colomer; los que discurren por la ronda de circunvalación oeste; por la carretera del cuartel hacia la urbanización Penyeta Roja; por la Cuadra Borriolenc; por la Cuadra Segona o del Jefe; por el Camí Mestret; por la margen derecha del riu sec; por la carretera de Alcora y por la Cuadra de los Cubos, principalmente. Para todos ellos, se facilitará la continuidad y entronque con los ramales ya existentes.

Respecto del Área Visualmente Sensible definida en los planos de Infraestructura Verde Pormenorizada denominada AVS6\_1, y que comprende el área de afección visual de la Avda. Castell Vell y la Nacional N- 340 hacia la dirección nor- este, prácticamente desde el entronque con la Avda. del Riu Sec, con el objeto de preservar las visuales hacia la montaña, el área permanecerá libre de edificación, restringiendo la altura de los elementos del mobiliario urbano y vallado publicitario los cuales deberán garantizar su permeabilidad visual.

En cuanto a las zonas verdes, nuevos recorridos peatonales y ciclistas y otros elementos de la infraestructura verde que, a nivel estructural, se incorporan a la ordenación como resultado de la integración paisajística del Plan Especial "Riu Sec" (incluido parcialmente en el sector "Cremor"), así como los definidos por el proyecto de "Master Plan Riu Sec" estos se ordenarán y concretarán pormenorizadamente en el desarrollo de los sectores y unidades de ejecución a través de los cuales se puedan obtener.

#### **Artículo 4.3.10. Condiciones particulares de la infraestructura verde urbana de la unidad 7 Paisaje Urbano**

Además de lo establecido en las fichas de las subunidades correspondientes, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- **Espacio libre y su configuración.**



Se procurará el mantenimiento de los adoquinados pétreos ya existentes en calles y plazas. En calles con plataforma única se evitará la colocación de obstáculos tipo bolardo o baliza para separar las zonas exclusivamente peatonales, excepto en tramos en que sea estrictamente indispensable por razones de seguridad. Para esta finalidad se empleará mobiliario urbano alternativo que pueda dar solución a la necesidad de segregación a distintos tipos de movilidad, como bancos o maceteros, se adaptará a la sección y al carácter del espacio público existente.

- **Vegetación.**

Dada la escasa anchura de los viales de esta zona y la profusión de elementos catalogados, la sección viaria procurará la alineación de vegetación, en su caso, en el lateral enfrentado al que presente un mayor número de elementos catalogados existes, para favorecer su mejor percepción. En caso de que ambos lados presenten situaciones similares en este sentido, podrá modificarse en los tramos en los que existan dichos elementos, procurando su implantación en el lateral contrario.



## Título II. Ordenanzas particulares

### Capítulo 5. Definición y clasificación

#### Artículo 5.1. Configuración de las subzonas de ordenación pormenorizada

1. Se establecen como subzonas de ordenación pormenorizada las áreas que se consideran con tejidos urbanísticos característicos y diferenciados, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del PGE en las Zonas Urbanizadas o de Nuevo Desarrollo.
2. Estas subzonas se configuran, conforme a lo establecido en el RZ, mediante la integración de tres variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global. La definición de los sistemas de ordenación y características de las diferentes tipologías, viene recogida en el apartado 6 de la Memoria Informativa y Justificativa

a) Sistemas de ordenación:

1. Ordenación por alineación de calle
2. Ordenación por edificación aislada
3. Ordenación por definición volumétrica

b) Tipologías edificatorias

Dentro de cada sistema de ordenación, pueden darse las siguientes tipologías

1. En el sistema de ordenación por alineación de calle:

- Manzana compacta
- Manzana cerrada

2. En el sistema de ordenación por edificación aislada

- Bloque exento
- Bloque adosado

3. En el sistema de ordenación por definición volumétrica

- Volumen específico
- Volumen contenedor

c) Usos globales:

1. Residencial
2. Industrial



## 3. Terciario

**Artículo 5.2. Clasificación de las subzonas de ordenación pormenorizada**

1. De acuerdo con el Art. 35 del TRLOTUP, una de las determinaciones de la ordenación pormenorizada es la delimitación de las subzonas con sus correspondientes ordenanzas particulares de la edificación. El Plan distingue las siguientes subzonas de ordenación pormenorizada, que están identificadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones":

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	CÓDIGO
Residencial	Alineación de calle	Manzana compacta	Núcleo histórico tradicional	NUH
			Ampliación de casco antiguo	ACA
		Manzana cerrada	Edificación entre medianeras	EME
			Manzana compacta	MZcp
	Edificación aislada	Bloque exento	Manzana cerrada	MZce
			Edificación abierta	EDA-1
			Edificación abierta	EDA-2
		Bloque adosado	Edificación abierta	EDA-3
			Vivienda unifamiliar aislada	AIS-1
			Vivienda unifamiliar aislada	AIS-2
			Vivienda unifamiliar aislada	AIS-3
	Definición volumétrica	Volumen específico	Viviendas adosadas	ADO-1
			Viviendas adosadas	ADO-2
Volumen contenedor		Volumen específico	VERES	
		Volumen grupos	GR	
		Volumen contenedor	VCRES	

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	CÓDIGO
Industrial	Alineación de calle	Manzana compacta	Industria en manzana densa	INM
			Industria mediana aislada	INA-1
	Edificación aislada	Bloque exento	Industria grande aislada	INA-2
			Industria pesada	INP
	Definición volumétrica	Volumen específico	Volumen específico	VEIN
			Volumen contenedor	VCIN

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	CÓDIGO
Terciario	Alineación de calle	Manzana compacta	Terciario en manzana densa	TRM
			Terciario aislado	TRA-0
	Edificación aislada	Bloque exento	Terciario aislado	TRA-1
			Terciario aislado	TRA-2
			Terciario aislado	TRA-3
	Definición volumétrica	Volumen específico	Volumen específico	VEter
			Volumen contenedor	VCter

2. Para cada sistema de ordenación (alineación de calle; edificación aislada; definición volumétrica), en el capítulo correspondiente de estas ordenanzas, se establecen los parámetros generales que regulan las características de la edificación en aquellas tipologías que pertenecen a ese sistema de ordenación. Además se recogen, en la "Ficha de subzona", los parámetros particulares que rigen en cada uno de los casos.

3. Las ordenanzas particulares regulan para cada subzona, los usos pormenorizados compatibles e incompatibles; entendiéndose que serán usos permitidos todos aquellos compatibles que, además, cumplan las condiciones de uso establecidas. Se considerarán incompatibles o prohibidos todos aquellos usos que no aparezcan listados entre los compatibles.
4. La ordenación de sectores o ámbitos que se establezca en Planes de desarrollo posteriores, deberá tomar como referencia los sistemas de ordenación y tipologías relacionados en este artículo, utilizando en su formalización las fichas de las subzonas desarrolladas.



## Capítulo 6. Ordenación por alineación de calle

### Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 6.1. Ámbitos de aplicación

1. Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes subzonas:
  - a) NUH Núcleo histórico.
  - b) ACA Ampliación de casco antiguo.
  - c) MZcp Manzana compacta.
  - d) MZce Manzana cerrada.
  - e) EME Edificación entre medianeras.
  - f) INM Industria en manzana densa.
  - g) TRM Terciario en manzana densa.
2. Cada una de las subzonas, está constituida por el conjunto de áreas grafiadas en los planos de la serie "C. Subzonas de ordenación pormenorizada", con el código correspondiente (NUH, ACA, MZcp, MZce, EME, INM y TRM).

#### Artículo 6.2. Parcela

##### 1. Condiciones generales

Se aplicarán las condiciones generales contenidas en el artículo 3.1 "Parcela" incluido en el título I, capítulo 3 de estas Ordenanzas.

##### 2. Configuración.

Los parámetros referentes a superficie, frente mínimo de parcela y círculo inscrito, serán los establecidos en la ficha correspondiente a cada subzona de ordenación.

#### Artículo 6.3. Posición de la edificación

Las alineaciones y rasantes de la edificación, así como la formación de chaflanes, se regulan de forma general en el artículo 3.2 "Posición de la edificación". No obstante, la ficha de cada subzona puede establecer excepciones a la norma general o bien regular de forma específica determinadas situaciones que en ella se expresen.



## Artículo 6.4. Intensidad

Viene determinada por la profundidad edificable en parcela y el número máximo de alturas permitidas en cada caso.

### 1. Manzana compacta

En esta tipología la profundidad edificable de la parcela no está limitada.

### 2. Manzana cerrada

En manzana cerrada, la profundidad edificable de la parcela viene condicionada por las dimensiones mínimas de patio de manzana. En los planos de la serie "*D. Volumetría y alineaciones*", se han grafiado las alineaciones interiores que configuran el patio de manzana. De esta manera queda definida la profundidad edificable de la parcela, en las plantas superiores a la baja, que oscilará entre 12,00 y 16,00 m medidos en perpendicular desde la línea de fachada, con el objetivo de que puedan cumplirse las dimensiones mínimas establecidas para los patios de manzana.

### 3. Patios de manzana

Están configurados por las alineaciones interiores de la manzana, de forma que su anchura sea mayor o igual a la media de las alturas de las edificaciones que lo conforman.

## Artículo 6.5. Volumen y forma

### 1. Número de plantas.

1. En las subzonas incluidas en este sistema de ordenación, el número máximo de plantas edificables en una parcela será:
  1. El que venga reflejado en los planos de la serie "*D. Volumetría y alineaciones*", en relación con la calle a la que dicha parcela dé frente.
  2. El que venga definido en la ficha de la subzona correspondiente.
2. No se establece un número mínimo de plantas edificables.

### 2. Altura máxima reguladora.

- a) La determinada en el artículo 3.3.1 "Altura máxima reguladora" del título I, capítulo 3 de estas Ordenanzas, según el número máximo de plantas permitido.
- b) No se establece una altura reguladora mínima.



### 3. Enrase de cornisa.

Por razones de adecuación al entorno urbano, los servicios municipales podrán exigir una altura de cornisa del edificio determinada, con el fin de que se enrase con la de los edificios colindantes o más representativos en el tramo de calle en que se encuentre y sin dar lugar a mayor número de plantas de las permitidas.

### 4. Edificios colindantes de diferente altura.

Cuando, por aplicación de las ordenanzas correspondientes, los edificios colindantes resulten de diferente altura, el edificio al que corresponda la mayor disminuirá su altura en una franja a lo largo de la medianera entre ambos, con una anchura mínima de 3 m, debiendo tratar el paramento retranqueado como fachada con materiales de análoga calidad a los empleados en la misma y enlazar, en esos 3 m, con las alturas que la ordenanza atribuya al edificio colindante.

### 5. Edificios de altura más baja entre colindantes más altos.

- a) Cuando un solar o edificio esté situado junto a otro construido con mayores alturas de las permitidas en el plan, podrá incrementarse la altura de la edificación en una planta más de las establecidas en la ordenanza.
- b) Cuando esta situación se produzca en la colindancia por ambos lados, podrá incrementarse la altura hasta dos plantas más de las establecidas por la ordenanza, siempre que ello no supere la altura de ninguno de los dos edificios colindantes.

### 6. Cambios de altura en manzana compacta.

Los criterios que definen los cambios en el régimen de alturas quedan especificados en la Memoria Justificativa del POP. Cualquier cambio que opere sobre estas delimitaciones-deberá justificarse en los objetivos allí expresados.

### 7. Cuerpos volados y elementos salientes

Estarán regulados en la ficha correspondiente a cada subzona de ordenación.

### 8. Áticos.

1. Se permiten en las situaciones señaladas en los planos de la serie *D. Volumetría y Alineaciones*
2. En calles de anchura < 10m, en las que el número de plantas permitidas sea igual o mayor a cuatro, (B+3), la cuarta planta y superiores tendrán la consideración de ático retranqueado de modo escalonado o sucesivo, por lo que deberá cumplir las condiciones señaladas en el artículo 3.3 Volumen y forma de la edificación, apartado 8 "Áticos" del título I de estas Ordenanzas.



## 9. Sótanos y semisótanos.

Se permiten.

## 10. Patios de ventilación.

1. No se admitirán patios de luces o de ventilaciones exteriores recayentes a viales o espacios libres públicos.
2. Los patios mancomunados deberán permitir el acceso para limpieza y contar con recogida y evacuación de las aguas pluviales.

## Artículo 6.6. Otras condiciones.

### 1. Estudios de detalle.

En el ámbito mínimo de una manzana o unidad urbana equivalente, podrán redactarse Estudios de Detalle, con la finalidad de resolver problemas de medianeras existentes, mejorar el paisaje urbano, abrir nuevos viales que faciliten la accesibilidad de la zona, incrementar el estándar del espacio público o su calidad o resolver conflictos de colindancia de ordenanzas diferentes en una misma manzana.

En los casos así identificados en los planos de volumetría, el estudio de detalle será obligatorio con carácter previo o simultáneo a la petición de licencia. El análisis deberá hacerse, sin alterar la edificabilidad que el plan establece en cada caso, estudiando la manzana completa en la que se ubique la parcela interesada, con la finalidad de resolver los problemas que se detecten en el conjunto.

## Artículo 6.7. Usos

Cada subzona de ordenación queda vinculada al uso característico principal que la define (residencial / industrial / terciario). Los usos compatibles / incompatibles serán los señalados en las fichas para cada subzona.

## Sección 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN LA SUBZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO-NUH

### Artículo 6.8. Ámbito de aplicación

- a) Corresponde a la Zona de Núcleo Histórico, definida en los planos de ordenación del Plan General Estructural y Plan de Ordenación Pormenorizada, cuyo uso característico es residencial.



- b) En los aspectos no contenidos en esta sección serán de aplicación las condiciones generales de este capítulo 6.

### Artículo 6.9. Parcela

1. Las segregaciones o agregaciones únicamente se permitirán de manera excepcional y justificada cuando contribuyan a la mejor conservación del núcleo, mejoren las condiciones de integración paisajística, permitan la rehabilitación de las edificaciones existentes o cuando sean necesarias para garantizar las condiciones interiores de funcionalidad y de habitabilidad en las viviendas. En todo caso, el proyecto de edificación que sobre dicha agregación se ejecutase deberá mantener la tipología existente en su entorno inmediato o reinterpretación de la misma.
2. En los elementos catalogados como BIC o BRL no se permitirán segregaciones ni agregaciones de parcela.

En los ámbitos catalogados como conjunto ambiental o tipológico tampoco se permiten segregaciones ni agregaciones, ya que la parcelación es uno de los componentes que dan valor al conjunto catalogado.

En los casos de tipología unifamiliar tradicional podrán producirse cambios en la superficie y/o longitud de fachada de las parcelas iniciales con las finalidades relacionadas en el apartado anterior (funcionalidad, habitabilidad,...), siempre que se mantenga la tipología unifamiliar en las parcelas resultantes.

### Artículo 6.10. Criterios de composición carácter general

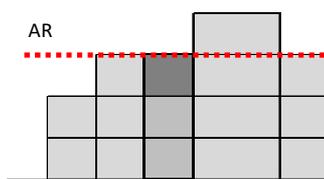
1. Las líneas maestras de la composición de las fachadas y volúmenes responderán a las que configuran el entorno y serán las siguientes:
  - a) Manifiesta simplicidad, neutralidad y predominio del macizo sobre el vano
  - b) Preferencia de ejes verticales frente a horizontales, tanto en la composición de la fachada como en la proporción de los huecos que se proyecten.
  - c) La edificación se realizará entre medianeras, sin retranqueos de fachadas.
  - d) Se utilizarán como referentes las edificaciones protegidas más próximas del mismo uso global, estudiando materiales, sistemas constructivos tradicionales o interpretaciones simplificadas de los mismos y evitando en cualquier caso soluciones impropias.
2. En las actuaciones de carácter relevante sobre paños de manzana en los que existan edificios protegidos, se exigirá del peticionario de licencia, estudio del perfil de esos paramentos que englobe la/s fachada/s del futuro edificio, con el fin de justificar el cumplimiento del presente artículo.



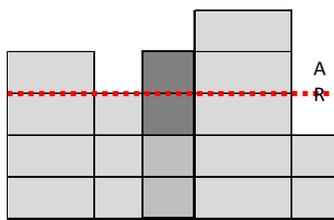
### Artículo 6.11. Número de plantas y altura máxima

1. De forma genérica, el número de plantas y la altura máxima de la edificación quedarán establecidas de acuerdo con la regulación contenida en el artículo 6.5 "Volumen y forma" de estas Ordenanzas. Los correspondientes proyectos de obra nueva (sobre solares) o de reforma, ampliación o sobreelevación (sobre inmuebles ya existentes) darán cumplimiento a estas limitaciones con las condiciones específicas que se exponen a continuación.
2. En solares existentes o resultantes de la agregación justificada y en edificios no catalogados cuya altura máxima reguladora o número de plantas sea menor al permitido, se podrá edificar obra nueva o sobreelevar la edificación existente con las siguientes condiciones:

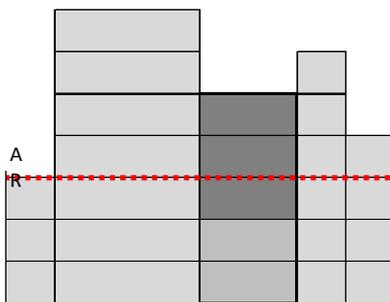
- a) Hasta la altura máxima reguladora expresada en los planos de Ordenación.



- b) Hasta 1 planta por encima de la altura máxima reguladora expresada en los planos de Ordenación, si alguno de los edificios colindantes supera en 2 o más el número máximo de plantas permitido.



- c) Hasta 2 plantas por encima de la altura máxima reguladora expresada en los planos de Ordenación, si ambos edificios colindantes superan en 3 o más el número máximo de plantas permitido.



3. En intervenciones sobre edificios no catalogados ya existentes en los que la altura máxima reguladora o el número de plantas sea superior al permitido por el plan y que, por tanto, se encuentren en el supuesto 1 de las obras permitidas del artículo 10.4 "Inadecuación diferida" de las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, se podrá:
  - a) Mantener su actual configuración de alturas cuando se actúe sobre ellos con obras de mantenimiento y de reforma parcial.



- b) Adaptarse a la anterior casuística en los casos de tratarse de demolición con obra nueva o de rehabilitación integral del edificio.

## Artículo 6.12. Regulación de alturas en edificios catalogados

### 1. Edificios catalogados como BIC

En los casos en que el elemento pertenezca a la categoría de Monumento (el nivel de protección asignada es de integral) no se permitirá variación alguna en la altura o número de plantas de la edificación.

### 2. Edificios catalogados como BRL

En los casos en que el elemento pertenezca a la categoría de Monumento, con independencia de lo que pueda deducirse de los criterios generales de regulación de alturas (planos serie D y ordenanzas), la altura y número de plantas permitidas en las actuaciones sobre el edificio estarán en relación con los objetivos de protección y "componentes principales" del edificio, identificados en el Catálogo de Protecciones. De esta forma, la identificación de la fachada, la estructura general del edificio o la cubierta como componentes principales del edificio, significa que la altura o número de plantas permitidas coincide con las existentes (salvo pequeñas modificaciones imprescindibles para la adecuada conservación del inmueble).

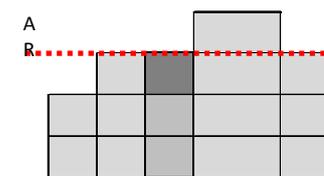
### 3. Edificios catalogados como BC con protección integral

En intervenciones sobre edificios catalogados como BC (Bien Catalogado) que gocen de protección integral en ningún caso se podrá modificar su actual configuración de plantas o alturas consolidadas, salvo que se pretenda reponer elementos o cuerpos que, de forma justificada, completen o den integridad al conjunto del edificio, debiendo cumplirse en todo caso lo estipulado de su ficha del Catálogo.

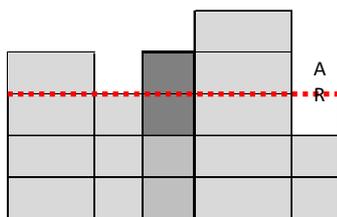
### 4. Edificios catalogados como BC con protección parcial

En el resto de los edificios catalogados como BC (Bien Catalogado) que gocen de protección parcial cuyo número de plantas sea menor al permitido, y en concreto para los catalogados con protección parcial de su fachada, se podrá sobreelevar la edificación existente:

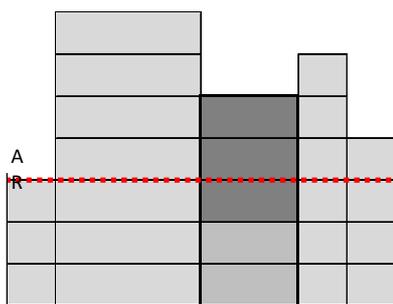
- a) Hasta la altura máxima reguladora expresada en los planos de ordenación, si se efectúa simultáneamente:
1. Una evidente diferenciación de la nueva fachada respecto de la existente o un retranqueo uniforme mayor o igual a 50 cm al menos en el 60% de la misma, con una correcta solución volumétrica de los encuentros con las medianeras.
  2. Una síntesis compositiva y decorativa para la nueva fachada, con una adecuada diferenciación de materiales, de texturas o de su cromatismo



3. La finalidad será poner en valor la obra primitiva frente a la nueva y conseguir su lectura diferenciada, de tal modo que la elevación quede visualmente relegada a segundo plano y con un menor protagonismo arquitectónico.
- b) Hasta 1 planta por encima de la altura máxima reguladora expresada en los planos de Ordenación, si alguno de los edificios colindantes supera en 2 o más el número máximo de plantas permitido y se efectúan las anteriores condiciones que permitan la lectura diferenciada de la obra primitiva frente a la nueva.



- c) Hasta 2 plantas por encima de la altura máxima reguladora expresada en los planos de Ordenación, si ambos edificios colindantes superan en 3 o más el número máximo de plantas permitido y se efectúan las citadas condiciones que permitan la lectura diferenciada entre fachadas.



## 5. Edificios catalogados como BC con protección ambiental y/o tipológica

En los edificios incluidos en un ámbito BC (Bien Catalogado) como Conjunto Ambiental cuyo número de plantas sea menor al permitido, se podrá edificar obra nueva, reformar o sobreelevar la edificación existente según lo establecido en los apartados 2.a), 2.b) y 2.c) anteriores, cumpliendo adicionalmente las condiciones estéticas y de materiales que se requieran para estos ámbitos concretos.

6. En intervenciones sobre edificios catalogados como BC (Bien Catalogado o Conjunto Ambiental) en los que la altura máxima reguladora o el número de plantas sea superior al permitido por el plan, se podrá:
- Mantener su actual configuración de alturas cuando se actúe sobre ellos con obras de mantenimiento y de reforma parcial.
  - Adaptarse a la anterior casuística en los casos de tratarse de demolición con obra nueva o de rehabilitación integral del edificio.



## Artículo 6.13. Cubiertas

### 1. Tipología.

- a) De forma genérica no se establece un tipo de cubierta con carácter obligatorio, de forma que la cubierta del edificio podrá ser plana o inclinada, con las excepciones determinadas para los edificios catalogados.
- b) La cubierta debe ser coherente con la solución tradicional en la zona y con los edificios considerados como referentes próximos, en cuanto a su tipología, pendientes, materiales de cubrición, posibilidad de existencia de elementos ornamentales, etc.
- c) Se deberá cuidar su aspecto, figurando su disposición con todos sus detalles y elementos complementarios en el proyecto correspondiente. Todos los elementos situados sobre las cubiertas se deberán tratar arquitectónicamente. Las antenas de telecomunicaciones y similares no deberán perjudicar la imagen urbana.
- d) Respecto a las cubiertas inclinadas:
  1. Serán a una o dos aguas, prohibiendo la fragmentación superflua de los faldones en frentes menores de 3m para una misma fachada.
  2. La primera línea de coronación será paralela a la fachada.
  3. Las ventanas y elementos para captación de energía solar deberán quedar integrados en la cubierta, sin que puedan ser vistos desde la vía pública.
  4. Las cajas de escaleras deberán quedar incluidas dentro del volumen definido por la edificación, no admitiéndose los torreones, ni cuerpos salientes o anejos.

### 2. Edificios catalogados

No se establecen condiciones especiales para las cubiertas de los edificios Catalogados como BIC o BRL (Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local) ni tampoco para los edificios Catalogados como BC (Bien Catalogado) que gocen de protección integral por lo que se podrá intervenir sobre las cubiertas existentes para mantener sus tipologías originarias, con el fin de conseguir su correcta reposición. En todo caso se estará a lo que pueda establecerse en las fichas del Catálogo Arquitectónico.

### 3. Elementos sobre cubierta

- a) Sobre los planos envolventes que definen una cubierta inclinada o plana solo se podrán situar:
  1. Elementos de ventilación y de salida de gases, que en todo caso garantizarán la debida aspiración o correcta salida de humos.



2. Antepechos y barandillas, machones de obra o elementos arquitectónicos decorativos u ornamentales (templetes, falsas fachadas, etc.).
  3. Lucernarios y claraboyas, siempre que no superen dichos planos envolventes en más de 80 cm.
  4. Instalaciones receptoras de telecomunicación, tipo antenas particulares o comunitarias, siempre que no sean visibles desde la vía pública y no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto; a tal efecto, su colocación se situará a 3 m de la fachada y en lo posible camuflada por los elementos sobre la cubierta, supeditado a su viabilidad técnica y económica de forma que no se impida la correcta recepción del servicio para dichas instalaciones.
- b) Instalaciones de unidades exteriores climatizadoras, de captación de energía solar o de aire acondicionado, siempre no sean visibles desde la vía pública; a tal efecto su colocación se situará a 3 m de la fachada, o bien camuflada o embebida en los propios faldones o elementos de la cubierta.
- c) Los elementos de ventilación (natural, forzada y de humos) se ejecutarán preferentemente bajo la configuración de chimeneas, con los materiales, acabados y las formas constructivas tradicionales (rasillas, tejas, etc) no permitiéndose las piezas de hormigón vibrado como sombrerete deflector si son visibles desde la vía pública; se prohíbe también la utilización de sombreretes o difusores giratorios que resulten deslumbrantes por su brillo metálico.
- d) Quedan prohibidas las nuevas instalaciones aéreas eléctricas sobre postes (o sus ampliaciones que no supongan el mero mantenimiento) en baja y media tensión, que deberán ir eliminándose mediante una programación de las sucesivas obras de urbanización de calles, así como de rehabilitación y mejora de instalaciones en las acometidas de edificios.
- e) Quedan asimismo prohibidos los depósitos vistos de agua potable; en el caso concreto de detectarse viejos depósitos de fibrocemento, éstos deberán retirarse obligatoriamente por empresa gestora autorizada dentro de la reforma o actuación que se presente o incluirse como nueva partida en el trámite de licencia de obras.

#### 4. Materialidad

- a) Las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja curva, preferiblemente en colores ocres y tierras, tono uniforme y homogéneo y reutilización de tejas viejas.
- b) Las terrazas planas se ejecutarán con las soluciones dominantes existentes en la zona o entorno inmediato. Se ejecutarán preferentemente con pavimentos cerámicos de tipo rasilla, gres rústico o extrusionado, barro cocido. Utilización de colores ocres, tierras o pardo-rojizos para elementos de obra y gris oscuro o negro mate para tubos chimeneas o elementos metálicos.
- c) Quedan expresamente prohibidas los materiales y acabados que reflejen o provoquen deslumbramientos generalizados: aplacados, planchas o perfiles con acabados brillantes o similares.



- d) En caso de azotea o terraza recayente a calle, como remate del edificio se dispondrá una barandilla de cerrajería, de composición vertical y anclada a machones o a un antepecho de obra con un porcentaje de vanos superior al 50% de su superficie. Se podrán admitir otras soluciones utilizando diseños y materiales neutros que no entren en contradicción con los de las edificaciones protegidas del entorno próximo.
- e) En claraboyas o lucernarios se permite la utilización puntual de vidrios armados y placas sintéticas traslúcidas (de plástico, policarbonato...) siempre que éstas no sean manifiestamente visibles desde la vía pública.

#### **Artículo 6.14. Medianeras**

1. Se podrá utilizar cualquier elemento, material o acabado de los permitidos en fachada a la calle, procurando un mayor cuidado y calidad en caso de ser manifiestamente visibles desde la vía pública. En este sentido se valorará la utilización de líneas de cornisa, rasgaduras, verdugadas de fábrica o enfoscados rehundidos/recrecidos que prolonguen o trasladen la composición horizontal de la fachada a la medianera, así como los materiales en aquella utilizados. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el capítulo 4. Integración Paisajística del Título I de estas Ordenanzas.
2. El revestimiento de la medianera se realizará con materiales que garanticen la solidez y la durabilidad en armonía con el paisaje urbano. El tratamiento podrá ser decorativo, arquitectónico (instalaciones de generación energética o elementos singulares), vegetal (jardines verticales) o una combinación de ellas.
3. Podrán terminarse con simples enfoscados pintados para los casos en que no queden visibles desde la vía pública, procurando siempre el mejor encaje paisajístico y cromático.
4. Podrá proponerse en proyecto (o exigirse desde el trámite de concesión de licencia) la formación de rehundidos a modo de falsos huecos en determinados casos de medianeras con fuertes impactos visuales negativos, para conseguir una mejor integración paisajística. Igualmente podrá proponerse para el caso de fachadas que ya cuenten con dichos falsos huecos o con ellos se justifique una mejora en la composición de la misma.
5. Quedan expresamente prohibidos:
  - a) Las placas de chapa metálica o de plástico, excepto en proyectos singulares de interés general que, por ubicación y solución propuesta, sean expresamente autorizados en la licencia.
  - b) Los acabados vistos, con láminas o imprimaciones impermeabilizantes y/o aislantes térmicos.
  - c) Aquellas terminaciones que reflejen los rayos solares y provoquen deslumbramientos generalizados.
  - d) La disposición vista desde la vía pública de tuberías, bajantes o patinillos de instalaciones que no contribuyan al ornato o buen resultado estético del paramento.



## Artículo 6.15. Fachadas

### 1. Composición

- a) La composición de fachada se deberá ajustar a las tipologías y acabados tradicionales, con huecos verticales y revestimientos exteriores mayoritariamente de revoco.
- b) Como norma general se priorizará la composición de huecos verticales en los alzados de edificios recayentes a vial o espacio público.
- c) Las rehabilitaciones o remodelaciones de las fachadas preexistentes mantendrán la alineación de los planos de fachada y la modulación de los huecos originales, sin perjuicio de posibles adaptaciones a:
  1. La normativa energética vigente, permitiendo recrecimientos exteriores de aislamiento térmico.
  2. Reinterpretaciones de la composición que favorezcan una escena urbana de igual o mayor calidad estética a la original.
- d) Las fachadas de edificios de nueva planta deberán armonizarse con las de su entorno, adaptándose a las líneas de composición (módulos, cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.) características en el conjunto histórico.
- e) Las fachadas de las plantas bajas, para todos los usos, deberán integrarse formalmente con el resto del edificio, ofreciendo una imagen unitaria y coherente. Se tratarán con materiales y tonalidades iguales o similares a las del resto de la fachada, salvo que en su diseño original se contemplara un tratamiento distinto para las diferentes plantas.
- f) Cualquier intervención en fachadas o paramentos verticales que resulten visibles desde el plano de calle requerirá la justificación gráfica y fotográfica de su integración en la zona, figurando al menos los inmuebles colindantes, sin perjuicio de lo dispuesto en el Catálogo de Protecciones.

### 2. Materiales y colores

1. Los acabados de las fábricas y cerramientos de las fachadas a calle solo podrán ser:
  - 1º Enfoscados, revocos o estucados con acabado maestreado o a 'buena vista', preferiblemente naturales como morteros de cal. Cualquier opción de color deberá contar previamente con una propuesta cromática gráfica, buscando siempre la integración con los elementos constituyentes del conjunto histórico (que el informe municipal podrá corregir o matizar y que la licencia de obras autorizará) basada en los colores tradicionales y del entorno inmediato como son los tonos ocre, cremas, térreos, pardo-rojizos, tonos blanco-hueso y, ocasionalmente, añil claro. Podrán ir recercados en zócalos y ornamentos. Las piezas cuyo volumen se aprecie como tal desde el espacio público se tratarán con el mismo color.



- 2º Fábrica de ladrillo visto, sin junta rehundida, limitado a entornos con edificaciones catalogadas o preexistencias que contemplen dicho material, para determinadas actuaciones de reparación, restitución o sobreelevación, y excepcionalmente para nueva edificación, cuando que se justifique su procedencia. Quedan prohibidos los ladrillos con cantos superiores a 6 cm y los de acabados esmaltados, vidriados, o de colores y texturas no tradicionales, salvo para reposiciones puntuales o de elementos existentes. Cualquier opción de color deberá contar previamente con una propuesta cromática gráfica (que la licencia de obras autorizará) basada en los colores tradicionales del ladrillo como son los tonos siena, pardo-rojizos y ocre. El tratamiento de las fábricas vistas en rehabilitaciones requerirá de un estudio detallado que analice, entre otros aspectos, la autenticidad de la solución propuesta.
- 3º Piedra de sillería, entendiéndose referida fundamentalmente a los elementos monumentales existentes, Bienes de Interés Cultural (BIC) o Bienes de Relevancia Local (BRL). Los inmuebles que dispongan de esta calidad en parte (esquinas, zócalos, alféizares, dinteles, jambas...) o en la totalidad de la fachada están obligados a su mantenimiento y puesta en valor, completando el resto de la fachada con las otras opciones posibles y todo ello de acuerdo con lo establecido en el Catálogo Arquitectónico.
- 4º Solo cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones se permitirán soluciones de mampostería, debidamente rejuntada con mortero de cal (aérea o hidráulica) y pintura a la cal o al silicato:
- Se trate de edificios incluidos en un ámbito catalogado como Conjunto Ambiental por el Catálogo Arquitectónico.
  - Se constate su presencia en la fachada existente, o se identifique como material tradicional en ese entorno, o se justifique su idoneidad en el correspondiente Estudio de Integración Paisajística, de realización imprescindible para posibilitar su utilización.
  - Se acredite una calidad aceptable de la mampostería en el proyecto técnico o en la solicitud de licencia y así se ratifique por el técnico municipal en su informe. A tales efectos se entenderá por calidad aceptable la existencia de mampuestos suficientemente concertados y no excesivamente pequeños, sin profusión de lajas, fragmentos de cascote o acañados con 'ripios' entre ellos.
- 5º Aplacado de piedra en zócalos con una altura de referencia adaptada a los edificios colindantes o del entorno, siendo la 'piedra de Borriol' y similares, la calidad de referencia por su tradición en la ciudad.
- 6º Los zócalos ejecutados conforme al apartado anterior deberán tener continuidad en las jambas de los huecos y un mismo tratamiento (desde pulido a abujardado) en todos sus frentes vistos, no debiendo presentar llagueados verticales en las juntas de las piezas que los conforman.
- 7º Chapados cerámicos con baldosa decorada siempre que se utilicen de forma muy puntual (como remate horizontal de fachadas, enmarcados en recercados, etc.) y planteen una manifiesta corrección formal.
2. De forma genérica, quedan prohibidos como revestimiento de fachadas:



- 1º Los acabados impropios de la tradición constructiva tales como piedras pulidas y materiales de imitación de los tradicionales.
  - 2º Los chapados cerámicos o aplacados pétreos tanto en zócalos como en fachadas, excepto los casos permitidos en los apartados anteriores.
  - 3º Los muros cortina entendidos como fachadas con predominancia manifiesta del vidrio y de sus elementos metálicos sustentantes; su alternativa quedará limitada a los miradores acristalados.
  - 4º Los materiales sintéticos y plásticos, aplacados metálicos continuos, aluminios en planchas o perfiles.
  - 5º Los enfoscados a la tirolesa, paleteados, o con acabados similares, así como los revestimientos continuos adheridos, tipo monocapa, microcemento o similares.
  - 6º El uso del hormigón visto en los paramentos, en elementos estructurales, cornisas, impostas, etc., por lo que se preferirá su acabado enfoscado y pintado.
  - 7º Las actuaciones superficiales con colores vivos, puros o estridentes, así como los acabados esmaltados o brillantes si éstos presentan superficies superiores al 5% de la fachada. Esta condición no afecta a los zócalos mencionados en el epígrafe a) anterior.
  - 8º Cuando así lo disponga el informe técnico municipal, podrá plantearse la utilización de materiales no autorizados a través de un Estudio de Integración Paisajística, cuyo alcance y detalle se adaptará al volumen de la actuación.
3. Para los edificios catalogados no se establecen condiciones específicas ni materiales concretos en relación con sus acabados de fachada, debiéndose entender las anteriores limitaciones como referencias genéricas que completarán las directrices del Catálogo Arquitectónico y la propia realidad constructiva del elemento catalogado.
  4. Se permiten, puntualmente, actuaciones miméticas en composiciones, remates, elementos y decoraciones, si bien no se admitirá la utilización de materiales que falseen expresamente su función, su verdadero carácter y su sentido constructivo (falsos canes, fábricas simuladas, falsos dinteles, viguetas aparentando madera, etc.).
  5. El proyecto básico en obra nueva, rehabilitación integral o rehabilitación de fachada contendrá plano a escala 1/50 expresivo de la composición, materiales, color y textura de la fachada y esquema de su armonización con el paño de calle o espacio público al que vierte. Para ello se acompañará la documentación fotográfica suficiente para el perfecto conocimiento del aspecto exterior de los mismos, ya sea en el propio proyecto constructivo o a través del pertinente Estudio de Integración Paisajística.
  6. En las fachadas a patio que sean manifiestamente visibles desde la vía pública se procurará igual cuidado y calidad en los elementos, materiales o acabados que los utilizados en las fachadas a la calle.



### 3. Cuerpos volados

- a) De forma genérica se prohíben los cuerpos volados cerrados de obra o fábrica, permitiéndose únicamente los balcones y los miradores acristalados (entendiéndose como mirador acristalado el realizado en su totalidad mediante elementos de carpintería).
- b) Para su máxima integración con el entorno inmediato se seguirá el ejemplo de sistemas constructivos tradicionales o sus interpretaciones simplificadas, adaptando aquellos a las posibilidades técnicas actuales. No se permitirá cerrarlos con mallas, velos o celosías ajenas a su tipología constructiva.

Los materiales, colores y sistemas permitidos o prohibidos de los elementos diáfanos de balcones y miradores quedan descritos en los apartados relativos a la Carpintería Exterior, Rejas y Barandillas.

- c) Los balcones y los miradores acristalados no podrán superar el ancho del hueco en más de 1m a cada lado. En planta primera podrá disponerse de un balcón corrido que una varios huecos si la fachada en la que se ubica tiene un ancho mayor de 5m.

Los miradores acristalados no superarán el 50% de la longitud total de los vuelos de toda la fachada y se dispondrán preferentemente en las primeras plantas altas (planta noble o principal) o bien concentrarse de forma superpuesta en composiciones verticales. Preferentemente los miradores acristalados deberán quedar delimitados por la barandilla o incorporarla en su estructura y diseño.

- d) Solo se permiten los cuerpos volados cerrados en las fachadas recayentes a la avenida Rey Don Jaime, plaza Clavé, plaza Borrull, calle Gobernador y plaza María Agustina, viales amplios que delimitan exteriormente el NUH, si cumplen las siguientes condiciones:

1. La longitud de fachada de la parcela es mayor de 8m.
2. El cuerpo volado mantendrá la composición vertical en toda la altura fachada.
3. Dispone de huecos acristalados al menos en un 40% de la superficie del cuerpo volado.
4. El vuelo es igual o inferior al 10% de la anchura de la calle a la que dé frente la edificación, con un máximo de 80cm.

- e) No obstante, tanto los edificios no catalogados anteriores a 1960 como los catalogados incluidos en un ámbito catalogado como Conjunto Ambiental o con protección de fachada, que dispongan de balcones o miradores con cerramientos o antepechos de obra, podrán mantenerlos si se da alguna de las siguientes situaciones:

- 1º Presentan una evidente corrección formal y compositiva, así como un empaque constructivo interesante cuya sustitución o reposición difícilmente sería viable mediante una obra nueva con medios actuales normales.
- 2º Sus huecos son básicamente rectangulares y con una proporción predominante vertical, o bien se adecúan a tal efecto.



- f) No se establecen condiciones especiales para los cuerpos volados de los edificios catalogados como BIC o BRL (Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local) ni tampoco para los edificios catalogados como BC (Bien Catalogado) que gocen de protección integral, por lo que solo se podrá intervenir sobre los vuelos existentes para mantener sus tipologías originarias y/o conseguir una correcta reposición de los mismos. En todo caso se estará a lo que pueda establecerse en las fichas del Catálogo Arquitectónico.
- g) De forma genérica, la losa inferior de los balcones y/o miradores acristalados tendrá un canto total menor de 15cm; en este espesor se incluirá la capa de compresión y el solado. Podrá presentar un escalonamiento en la primera mitad del vuelo que aumente la sección hasta los 25 cm. Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, principalmente en materia de ahorro energético. Además:
1. Puntualmente se permitirán ménsulas decorativas siempre que sean coherentes con el estilo arquitectónico del conjunto, no presenten excesos decorativos y permitan una correcta lectura.
  2. El acabado final será preferentemente enfoscado y pintado, con las mismas condiciones cromáticas establecidas para las fachadas.
  3. En los edificios incluidos en un ámbito catalogado como Conjunto Ambiental, fundamentalmente para viviendas unifamiliares entre medianeras, la losa inferior de los balcones tendrá un canto total menor de 10 cm. En este espesor se incluirá la capa de compresión y el solado, siguiendo la tipología y sistemas constructivos tradicionales. Podrá presentar un escalonamiento en la primera mitad del vuelo que aumente la sección hasta los 20 cm. Dicha losa inferior de los balcones se ejecutará de forma solidaria al bastidor del hierro del balcón, haciendo continua la capa de compresión del forjado en el espesor del canto permitido.
  4. No se establecen condiciones especiales para las losas de los vuelos en edificios catalogados como BIC o BRL (Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local) ni tampoco para el resto de los edificios catalogados como BC (Bien Catalogado) por lo que se podrá intervenir sobre ellas para mantener sus tipologías originarias y conseguir una correcta reposición de las mismos.

#### 4. Aleros y cornisas

##### a) Condiciones generales

1. Los aleros o cornisas serán obligatorios en las edificaciones como remate de las mismas. Para su máxima integración con el entorno inmediato se seguirá el ejemplo de actuaciones similares ejecutadas o sus interpretaciones simplificadas.
2. De forma genérica, los aleros o cornisas estarán compuestos por elementos volados horizontales (hileras de elementos cerámicos, pequeñas losas salientes de hormigón, etc.) conformándose un elemento arquitectónico característico de remate de fachada y decoración de la cubierta, con un acabado final preferentemente enfoscado y pintado.
3. La implantación de alero o cornisa será potestativa, pudiéndose incluso prescindir de ellos, en los siguientes casos:
  - Edificios catalogados como BIC, BRL, o BC con protección integral.



- Aquellas actuaciones cuyo lenguaje arquitectónico sea manifiestamente incompatible con dicho elemento.
- Pequeños cuerpos o tramos de fachada (<30% de su longitud) siempre que ello no interfiera su corrección formal o compositiva ni su idónea lectura arquitectónica.

b) Materiales y colores

1. Se establecen las mismas condiciones cromáticas que para las fachadas a calle.
2. Los elementos cerámicos vistos (rasillas, tejas, etc.) serán siempre macizos y de tonos térreos, siena o pardo-rojizos.
3. En los edificios incluidos en un ámbito catalogado como Conjunto Ambiental, especialmente cuando se trate de viviendas unifamiliares, los aleros o cornisas serán ejecutados preferentemente con sistemas y materiales tradicionales, por dos o varias hileras de rasillas voladas consecutivamente (alternadas ocasionalmente con hileras de tejas) hasta servir de apoyo al tejado, en su borde exterior de vertido de aguas pluviales. De este modo se conforma un elemento arquitectónico característico de remate y decoración de la cubierta, que podrá quedar visto, enfoscado o pintado, según se valore en cada caso.
4. No se establecen condiciones especiales para los aleros de los edificios catalogados como BIC o BRL (Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local) ni tampoco para los edificios catalogados como BC (Bien Catalogado) que gocen de protección integral o protección parcial de fachada por lo que se podrá intervenir sobre los aleros y cornisas existentes para mantener sus tipologías originarias y conseguir una correcta reposición de los mismos, de acuerdo con el Catálogo Arquitectónico y las directrices de la Consellería de Cultura.

c) Medidas:

1. El vuelo mínimo del alero medido en la perpendicular a la línea de fachada como remate superior de la misma o de su entronque con una cubierta plana será de 30 cm.
2. Los edificios que presenten cubierta inclinada de teja recayente a fachada deberán ejecutar un alero de 40 cm de vuelo mínimo en el encuentro entre el plano de fachada y faldón del tejado; este elemento será de especial aplicación para los casos de viviendas unifamiliares entre medianeras y las incluidas en un ámbito BC como Conjunto Ambiental.
3. En cualquier caso, podrán sobresalir hasta un 10% del ancho de la calle a la que recaigan, con un máximo de 60 cm.
4. Independientemente de los mencionados aleros de remate, pueden ejecutarse cornisas corridas simultáneamente, bien para señalar las distintas plantas o para articular los diferentes niveles compositivos. En este caso podrán sobresalir hasta un máximo de 20 cm.



## Artículo 6.16. Huecos, carpintería y cerrajería

### 1. Huecos de puertas y ventanas

- a) De forma genérica, en obras nuevas y en rehabilitaciones integrales, los huecos de nueva creación recayentes a fachada principal o fachada visible desde vía pública, situados en plantas superiores a la planta baja, serán rectangulares y preferentemente con dintel recto, debiendo tener una mayor dimensión vertical sobre la horizontal, con una relación alto/ancho  $>1,5$ .
- b) Se permite también coronar el hueco mediante un arco rebajado con flecha menor que el 20% de su ancho.
- c) Queda prohibido el arco de medio punto, salvo cuando haya preexistencias de fábrica de piedra con esta configuración.
- d) En los remates de coronación de fachada se permitirá la existencia de pequeños huecos que no cumplan las condiciones de forma o proporción antes citadas.
- e) Se acepta el enmarcado de huecos con moldurados tradicionales o con revocos resaltados lisos, diferenciados o no con colores suaves, especialmente cuando las fachadas del entorno tuvieran dichos acabados.
- f) Se permitirá pintar con añil el intradós de jambas y dinteles de fábricas cuando se acrediten preexistencias claras de tal tratamiento, o de forma puntual y esporádica en pequeñas ventanas aisladas.
- g) Para los huecos situados en planta baja y en concreto, para los locales comerciales y garajes, se seguirán las siguientes condiciones preferentemente y de modo consecutivo:
  - 1º Se procurará el mantenimiento de los huecos originales de los edificios existentes, por ser la mejor fórmula de integración urbana.
  - 2º Se respetarán los ritmos macizo-hueco primitivos de los edificios existentes, manteniendo en lo posible los ejes verticales de composición y las verticales de jambas de plantas superiores.
  - 3º En obra nueva o en cualquier otro caso de necesidad de apertura de huecos, la mencionada relación deberá cumplir, al menos, alto/ancho  $>1$  y mantener unos machones macizos junto a las medianeras de 60 cm de anchura mínima.
- h) Los huecos de las fachadas de edificios catalogados incluidos en un ámbito catalogado Conjunto Ambiental cumplirán las siguientes condiciones:
  1. Los huecos primitivos podrán mantener sus condiciones iniciales sin necesidad de cumplir estrictamente las relaciones alto/ancho citadas, siempre que sean anteriores a 1960, presenten una correcta adecuación al ambiente y una coherencia formal con el resto de la fachada. Todo ello, de acuerdo con las directrices generales de esta ordenanza y lo establecido por el Catálogo Arquitectónico. En este sentido, se



primará y favorecerá la reposición de dichos huecos primitivos en consonancia con el resto de la fachada.

2. Aquellos huecos enmarcados total o parcialmente con piedra sillar o careada, están obligados al mantenimiento de los alféizares, dinteles y jambas existentes, aunque no se cumplan las proporciones de hueco establecidas anteriormente. En estos casos se persigue poner en valor las piedras sillares vistas frente al resto de fachada, que quedará enfoscada y pintada.
  3. En viviendas unifamiliares incluidas en estos ámbitos se permitirá pintar con añil el intradós de jambas y dinteles de huecos cuando se acrediten preexistencias de tal tratamiento o bien se justifique un correcto resultado en el conjunto de la actuación.
- i) Las fachadas de edificios catalogados como BC (Bien Catalogado) con protección integral o con protección parcial de fachada, así como en los BIC o BRL (Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local) mantendrán los huecos existentes, permitiéndose su adecuación o reposición de acuerdo con lo establecido por el Catálogo Arquitectónico y las directrices de la Conselleria competente en materia de patrimonio.

## 2. Carpintería exterior

- a) Los elementos de cerrajería y carpintería de fachada deberán adaptarse a los tipos tradicionales de su entorno.
- b) Las carpinterías de puertas, ventanas o escaparates visibles desde espacios públicos deberán:
1. Situarse en el muro de fachada, no admitiéndose retranqueos, pero sin enrasar con la cara exterior de ésta.
  2. No superar una anchura de 3m, salvo justificación por necesidades de uso.
  3. Evitar acabados metalizados brillantes o colores estridentes, el aluminio plateado o dorado.
  4. Contar con despiece en hojas verticales.
- c) De forma genérica, se utilizará preferentemente la carpintería de madera oscurecida (con barnices o tintes, nogalina, etc.), admitiéndose también la de aluminio y PVC en gris oscuro o negro. Se tolerará la utilización de otros materiales y acabados superficiales que imiten la madera, siempre en los tonos oscuros antes citados.
- d) En las puertas de acceso en planta baja se permiten elementos de protección como rejas metálicas o de forja, en combinación con los paños ciegos de madera o vidrio, siempre que se trate de barrotes verticales y sin profusión de decoración o de motivos figurativos, macollas, etc. Estos elementos se pintarán, preferentemente, en negro o tonos grises oscuros con acabado rugoso o mate.
- e) Las puertas de garaje se podrán ejecutar mediante bastidor metálico sobre el que disponer los tableros de madera, aunque se tolerará la utilización de otros acabados



superficiales que imiten la madera, en las condiciones antes especificadas para las carpinterías.

- f) Las puertas de locales comerciales y sus escaparates podrán tratarse con toda la superficie de vidrio que requieran, dentro de la mejor integración arquitectónica que la actividad pueda tener en el edificio y en el entorno inmediato como NUH. A tales efectos se observarán fielmente las prohibiciones que se enumeran a continuación, en el epígrafe h).
- g) Preferentemente se optará por los sistemas exteriores de oscurecimiento tradicionales, como las contraventanas macizas o de lamas, cañizos enrollables o similares. No obstante, se tolerará la utilización de persianas con acabados superficiales que imiten la madera, en las condiciones antes especificadas para las carpinterías.
- h) Se prohíbe expresamente para las carpinterías exteriores:
1. Los cajones de persianas situados en el exterior.
  2. La utilización de colores vivos o de tonalidades estridentes o saturadas (anaranjados, amarillos, rojos, azules o verdes, ...).
  3. Los acabados metálicos o brillantes. Se exceptúan los elementos puntuales de acero inoxidable: bastidores, pasamanos o similares.
- i) En las fachadas de edificios catalogados como BC (Bien Catalogado) con protección de fachada o los incluidos en un ámbito BC como Conjunto Ambiental se utilizará preferentemente la carpintería de madera oscurecida en las mismas condiciones que expuestas en los epígrafes 1 y 2 anteriores, pero con las siguientes salvedades:
- 1º No se permite la utilización de perfiles tubulares de hierro ni acero en puertas ni rejas, que deberán ser los tradicionales de barrotes macizos, cuadrados o redondos, o en su caso forja.
  - 2º Se permite la utilización del color blanco (o de otros tonos muy claros asimilables) en aquellos casos cuyas preexistencias en el edificio o en su entorno inmediato, permitan mejores resultados de integración y, en especial, para los casos de locales comerciales que, destinando toda la vivienda o edificio a su actividad, pretenden resaltar su imagen comercial sobre dicho fondo neutro (blanco) de la fachada.
- j) En las fachadas de edificios catalogados como BC (Bien Catalogado) con protección integral, así como en los BIC o BRL (Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local) se utilizará obligatoriamente la carpintería de madera oscurecida o la de hierro o acero pintado en gris oscuro o negro, siempre de acuerdo con lo que establezca el Catálogo Arquitectónico y las directrices de la Conselleria competente en materia de patrimonio.
- 3. Rejas y barandillas**
- a) Las rejas, barandillas y defensas permitidas serán las tradicionales de la zona, fundamentalmente las de barrote vertical de hierro macizo de 10-12 mm de grosor (de sección cuadrada o circular) recogido por pletinas de hierro o similares. Se permite también los



elementos de forja siempre que sigan criterios de verticalidad y sin excesiva profusión en la decoración o en motivos figurativos (bolas, macollas, dorados...).

- b) Estos elementos se pintarán, necesariamente, en negro o tonos grises oscuros con acabado rugoso o mate, nunca brillante.
- c) Las balaustradas en balcones solo serán admisibles en aquellos edificios que ya dispongan de tales elementos y sea idóneo su mantenimiento según criterios arquitectónicos que se argumenten en su concesión de licencia. En tales casos se permitirá su utilización y reposición debiendo ser exclusivamente verticales y con las formas tradicionales o interpretaciones sencillas de las mismas. Para ellas, se establecen idénticas condiciones cromáticas que para las fachadas a calle.
- d) Se prohíbe expresamente, para las rejas, antepechos y barandillas exteriores:
- 1º La perfilería de aluminio en su color, anodizado o lacado.
  - 2º La disposición horizontal de barrotes en las barandillas y rejas, que no sean las propias pletinas de enlace, de refuerzo del bastidor o el pasamanos. Del mismo modo, se evitarán los cierres retráctiles o en 'fuelle'.
  - 3º Los paneles de lamas o venecianas verticales/horizontales correderos sobre fachada, que no resulten de un proyecto compositivo conjunto de fachada en el que queden integrados siguiendo la composición de huecos verticales y predominio de macizo sobre vano propia del casco histórico
  - 4º Los cajones de persianas de seguridad situados en el exterior.
  - 5º La utilización de colores vivos o de tonalidades estridentes o saturadas (anaranjados, amarillos, rojos, azules o verdes); su utilización podrá generar órdenes de ejecución municipales para corregir estas situaciones.
  - 6º Los acabados galvanizados vistos (metálicos, brillantes), que deberán pintarse en gris oscuro o negro; se exceptúan los elementos puntuales de acero inoxidable (bastidores, pasamanos o similares) que sí se permiten.
  - 7º Los bastidores de malla trenzada o armadura metálica, paneles prefabricados, de vidrio, panel sándwich o similar.

#### 4. Bajantes y canalones

- a) Los materiales para las bajantes y canalones de desagüe de pluviales a instalar para obra nueva, reformas o en sustituciones serán preferentemente de cobre, piezas cerámicas naturales, fundición de hierro, latón, zinc, acero inoxidable o hierro galvanizado pintado, quedando prohibidos los de PVC y de aluminio en sección rectangular, ya sea visto o lacado. Se dispondrán debidamente anclados al soporte y su sección será obligatoriamente circular.
- b) Los colores serán los propios del material, principalmente en los casos del cobre o hierro fundido y ocasionalmente, el zinc visto, si así armoniza mejor con el conjunto. Para galvanizados brillantes y para el resto de los casos se optará por la pintura en negro, tonos



grises oscuros o blanco, si bien se tolerará la utilización de otros colores suaves admitidos para fachadas en los casos que se consiga así una mejor integración en la misma.

- c) Para bajantes y canalones existentes se tolerará seguir con los materiales primitivos como el PVC o el aluminio, debidamente pintados de negro, tonos grises oscuros o blanco, hasta que se proceda su sustitución por obsolescencia.
- d) Podrán sobresalir hasta un máximo de 25 cm del extremo del alero (canalones) o 15 cm del plano de fachada (bajantes).

## Artículo 6.17. Otros elementos en fachada

### 1. Publicidad: rótulos y luminosos

- a) Se prohíben las vallas y los sistemas de publicidad exterior en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación, salvo la de actividades cívicas, culturales o eventos festivos que autorice el ayuntamiento de manera ocasional.
- b) No se consideran publicidad a estos efectos los carteles y la rotulación de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos legalmente se desarrolle, así como la cartelería propia de los procesos de obras y de sus agentes intervinientes.
- c) Los rótulos y luminosos solo podrán situarse en la fachada de la planta baja de la que también formará parte el entresuelo, si este carece de vuelos. En caso contrario se le considerará planta primera. Queda expresamente prohibida la publicidad de cualquier tipo en las medianeras. No se permitirán nuevos rótulos a modo de banderolas de dimensiones superiores a 50x50 cm.
- d) Junto a los portales de acceso a plantas superiores podrán situarse directorios o placas indicativas de las actividades profesionales que en ellas se implanten, siempre proporcionadas al espacio disponible.
- e) Independientemente de su naturaleza, cualquier tipo de rótulo, cartel o luminoso que anuncie la correspondiente actividad debe cumplir:
  - 1. No sobresalir más de 15 cm del plano de fachada.
  - 2. No ocupar más del 80 % del ancho de la fachada del propio local ni el 40 % del ancho de la fachada de la parcela, sin sobrepasar los 40 cm de altura.
  - 3. Utilización de materiales nobles como hierro, cobre, madera, forja y cerámica, excluyendo los materiales sintéticos, paneles plásticos o de aluminio y evitando bastidores tubulares y demás estructuras metálicas o plásticas vistas.
  - 4. No utilización de superficies con colores vivos, puros o estridentes, ni los acabados esmaltados o brillantes, debiendo adecuarse al ritmo, cromatismo y estilo de la fachada del edificio



- f) La iluminación de los rótulos será preferentemente indirecta y los luminosos no provocarán deslumbramientos. Quedan prohibidos los carteles o elementos publicitarios retroiluminados exteriores bajo paneles o contenedores traslúcidos, salvo que éstos sean opacos en más de un 60% de su superficie lateral; tampoco se permite la colocación de pantallas o monitores exteriores para la publicidad.

## 2. Toldos, señalética y mobiliario urbano

- a) Se procurará un tratamiento armonioso de todos los elementos auxiliares que pudieran disponerse en un mismo tramo de fachadas, preferentemente en ámbitos catalogados como Conjuntos Ambientales o, al menos, sobre una misma fachada (rótulos comerciales, toldos, persianas exteriores, etc.), recomendándose emplear colores similares en todos ellos.
- b) Los toldos se integrarán en el diseño general de la fachada, tanto en forma como ubicación. Se realizarán con materiales textiles tipo loneta natural, preferiblemente de un sólo color liso.
- c) El mobiliario urbano municipal, los toldos y marquesinas, los veladores, la señalética urbana, así como las mesas y sillas de las actividades que se sitúen en la vía pública deberán cumplir lo dispuesto en las ordenanzas generales y particulares y los criterios municipales.
- d) Los toldos protectores, fijos o móviles, serán admisibles exclusivamente en planta baja.

## 3. Acometidas e instalaciones domésticas sobre fachadas

- a) Los proyectos que afecten a fachadas del núcleo histórico ofrecerán soluciones de diseño para minimizar la presencia de cableado, instalaciones o elementos auxiliares en las mismas, no necesariamente mediante estrategias de ocultación.
- b) Las hornacinas de todo tipo de servicios urbanísticos (cajas de contadores eléctricos, de agua potable, etc.) deberán integrarse en la fachada sobre la que están situadas. Será obligatoria la colocación de una portezuela con llave triangular cuyo bastidor resista y admita un revestimiento pétreo o de mortero, igual o similar al de la fachada. En todo caso se permitirán portezuelas y registros metálicos con acabado mate pintado en blanco, negro o el propio color de la fachada.
- c) Siempre que sea posible, las instalaciones de cableado de antenas, electricidad o de telefonía en fachada, así como de montantes de gas o tuberías de agua, deberán discurrir por el interior del edificio tras perforar el cerramiento en el punto de acometida. Sobre las existentes se deberá proceder a su ocultación mediante un cajeado superficial o alguna otra solución derivada de Estudio de Integración Paisajística en este ámbito de Núcleo Urbano Histórico. (En el caso de telecomunicaciones queda eximido la elaboración de estos estudios de acuerdo con su normativa sectorial, excepto en espacios reconocidos por figura reconocida en legislación de espacios naturales o de patrimonio cultural).
- d) Las nuevas instalaciones eléctricas, de alumbrado o de telefonía, preferentemente deberán ser subterráneas. En todo caso, quedarán sujetas a los proyectos de urbanización o



autorizaciones municipales de instalación sobre ellas, en virtud de los convenios que el ayuntamiento apruebe con las compañías suministradoras y de las posibilidades materiales y técnicas para su enterramiento.

- e) Se admitirá otro tipo de soluciones cuando así lo exijan las necesidades de las compañías suministradoras de servicios, debidamente justificadas, con la mayor adecuación posible a los criterios anteriores.
- f) Queda expresamente prohibida la situación de unidades de aparatos climatizadores y de aire acondicionado en balcones, fachadas exteriores y también en las interiores (o de patio) si son visibles desde vía o espacio público.

## Artículo 6.18. Urbanización

### 1. Tratamiento del viario

- a) De forma genérica, se estará a lo dispuesto en el capítulo 10 "Dotaciones de red secundaria" del título II estas Ordenanzas relativas a los materiales, sistemas y acabados de los elementos de urbanización.
- b) En los viarios o espacios urbanos de los ámbitos catalogados como Conjunto Ambiental, así como en los entornos de protección de edificios catalogados como BIC o BRL (Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local) o que gocen de protección integral se procurará la utilización de acabados adoquinados o enlosados (con tonos grises o del propio material) frente a los asfaltados u hormigonados, que solo se autorizarán de forma ocasional y puntual tras una justificación técnica.
- c) Se evitará la diferenciación mediante niveles diferentes entre la calzada rodada para vehículos y las aceras peatonales. Ello se conseguirá con piezas especiales, colores y texturas diferenciados o utilizando bolardos.
- d) Los proyectos de urbanización deberán contener un estudio de los valores patrimoniales existentes en la zona afectada, justificar la intervención propuesta en base a esos valores y analizar los efectos sobre ellos. Cualquier intervención se guiará por las siguientes directrices de intervención:
  - 1. Pavimentos.
    - Tener en cuenta los referentes históricos de la pavimentación.
    - Emplear pavimentos acordes al carácter del Núcleo Histórico, preferentemente mediante adoquín de piedra o similar y materiales propios del lugar.
    - Justificar la armonía con el color de las edificaciones.
    - Establecer criterios homogéneos y de simplificación material en el tratamiento, evitando tratamientos fragmentarios.
    - En el caso de pavimentos continuos, tener en cuenta el diseño de las juntas, el mantenimiento y la futura renovación de instalaciones, para evitar parches.

- 2. Ajardinamiento y arbolado.



- Ubicarlo de forma que ni las raíces ni la humedad del terreno pueda afectar a bienes de interés patrimonial, ni perjudique a los materiales ni a la percepción de los elementos protegidos.
- Emplear preferentemente especies conforme al artículo 5.3.2.3. "Condiciones de la urbanización" de las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural.

### 3. Mobiliario urbano:

- Procurar la homogeneidad en el diseño y la adecuación al entorno.

### 4. Señalética.

- Utilizar tonos que armonicen con los bienes de interés patrimonial y el ambiente donde se inserten.
- No se deberá anclar directamente a bienes de interés patrimonial.

### 5. Instalaciones urbanas:

- Siempre que sea posible, las nuevas instalaciones urbanas emplearán canalizaciones subterráneas y evitarán el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas, especialmente sobre las fachadas de edificios protegidos por su interés como patrimonio histórico-artístico o pertenecientes al Catálogo de Protecciones. En cualquier caso, las instalaciones de telecomunicaciones se regirán por su normativa sectorial.
- En caso de renovación de las instalaciones urbanas existentes, éstas deberán adaptarse a la condición anterior. En caso de intervenciones o reformas significativas que afecten a instalaciones urbanas se eliminarán aquellas obsoletas e innecesarias y se adoptará la solución técnica que logre el mejor cumplimiento de las condiciones exigibles en este plan.
- La ubicación y diseño de los contenedores de residuos resultarán acordes al carácter del Núcleo Histórico.
- Las tapas de registro serán de fundición o bien podrán integrarse con el revestimiento del pavimento (adoquín, piedra, etc.) sobre un bastidor metálico resistente. Las rejillas para sumideros pueden ser de fundición o de pletinas de hierro, debiendo cuidar el paso cómodo y seguro de bicicletas. Las arquetas y hornacinas seguirán las determinaciones generales expuestas en estas ordenanzas y en concreto las establecidas en el siguiente epígrafe de Instalaciones Domésticas sobre Fachadas.

## 2. Instalaciones urbanas

- a) Toda nueva instalación urbana, ya sea eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalizará prioritariamente de forma subterránea, con el fin de evitar tendidos aéreos o grapados a las fachadas y sus consiguientes impactos visuales no deseados. Y respecto de las ya existentes sobre fachadas se propone su minimización visual mediante su ocultación tras canaletas o conductos.
- b) Cualquier nueva ampliación, sustitución o reposición de instalaciones en subsuelo, sobre la vía pública, aéreas o sobre fachada, comportará la completa retirada de la antigua y la eliminación de elementos obsoletos o superfluos que sean innecesarios (postes, trenzados y cableados, ménsulas o brazos de farolas, etc.)



- c) Los proyectos de urbanización garantizarán una localización uniforme de cajas de mando y protección o distribuidoras generales sobre las fachadas de mayores dimensiones, de tal manera que, si es posible, queden integradas o embebidas en ellas sin mayores impactos visuales negativos.
- d) Siempre que sea posible, las nuevas antenas y/o equipos de repetición y amplificación para actividades de telefonía móvil o de telecomunicación, se situarán fuera del ámbito de esta ordenanza, preservando especialmente las fachadas de edificios protegidos por su interés como patrimonio histórico-artístico o pertenecientes al Catálogo de Protecciones. En cualquier caso, las instalaciones de telecomunicaciones se regirán por su normativa sectorial. Para aquellas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio se estará a lo dispuesto en el anterior epígrafe de 'Elementos sobre cubierta' para este mismo ámbito, con el fin de evitar sus fuertes impactos visuales.

### **Sección 3ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN LA SUBZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO ANTIGUO – ACA**

#### **Artículo 6.19. Ámbito de aplicación**

1. Corresponde a la subzona de Ampliación de Casco Antiguo, definida en los planos de ordenación del Plan de Ordenación Pormenorizada, cuyo uso característico es residencial.
2. En los aspectos no contenidos en este artículo serán de aplicación las condiciones generales de este capítulo 6.
3. Son de aplicación las condiciones específicas de la subzona Núcleo Histórico (NUH), con las siguientes excepciones:
  - a) Las agregaciones y segregaciones, en las que se establece la siguiente condición:

Cuando no se trate de elementos catalogados o incluidos en un conjunto ambiental o tipológico, se podrá alterar la parcelación histórica en la subzona ACA siempre que la propuesta contribuya a la mejor conservación del entorno urbano, mejore su integración, permita la rehabilitación de las edificaciones existentes o se justifique su necesidad en orden a garantizar las condiciones interiores de funcionalidad y/o habitabilidad en las viviendas.
  - b) Los apartados a) (materiales cubierta inclinada), b) (materiales cubierta plana) y d) (remate del edificio) del artículo 6.13 "Cubiertas", apartado 4. "Materialidad"
  - c) La relación entre anchura y altura de huecos y ventanas deberá mantener, de forma genérica, la dimensión vertical.
  - d) El artículo 6.16. "Huecos, carpintería y cerrajería" apartado 6 "Carpintería".
  - e) El artículo 6.16. "Huecos, carpintería y cerrajería" apartado 8 "Bajantes y canalones".
  - f) El artículo 6.18 "Urbanización", cuyo cumplimiento será obligatorio exclusivamente en calles peatonales.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL</b>		Código: <b>NUH</b>
Sistema de ordenación: <b>Alineación de calle</b>	Tipología edificatoria: <b>Manzana compacta</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple/unitario</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 60 m <sup>2</sup> <b>Fachada mínima:</b> 5 m Serán válidas las condiciones de superficie y fachada de las parcelas existentes.	<b>Profundidad edificable:</b> La totalidad de la parcela.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Alineaciones y rasantes.</b> Las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones serán obligatorias y solo podrán modificarse por causa de protección de elementos catalogados o razones de justificado interés público. En las edificaciones existentes que no se ajusten a las alineaciones del POP, serán admisibles aquellas actuaciones que tiendan a la restauración y/o rehabilitación, incluso ampliación del edificio, tanto en lo que se refiere al exterior como a la estructura arquitectónica y elementos del interior.	<b>Número máximo de plantas:</b> Las determinadas los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). <b>Cuerpos volados.</b> Se permitirá un vuelo máximo de 1/10 de la anchura de la calle a que dé frente la edificación, con el límite de 0,6 m, ocupando un máximo del 60% de la longitud de fachada. No se permitirán vuelos cerrados en edificaciones de altura ≤ 4 plantas. En edificaciones en esquina y con vuelos de hasta 40 cm, se permitirá que estos sean cerrados en la calle transversal o perpendicular a las fachadas tipo, con un máximo del 60% de su longitud.

OTRAS CONDICIONES
<b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por alineación de calle (capítulo 6 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones, en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo IV: Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH)</li> </ul> <b>Núcleo histórico:</b> BRL Ficha C-A-22 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y resto de elementos catalogados incluidos en él. <b>Reserva de aparcamientos:</b> Con carácter general se establece una excepción en la reserva de aparcamientos en esta subzona, para los usos o actividades que pretendan implantarse mediante la rehabilitación de edificios existentes, siempre y cuando el edificio no disponga actualmente de esa reserva.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

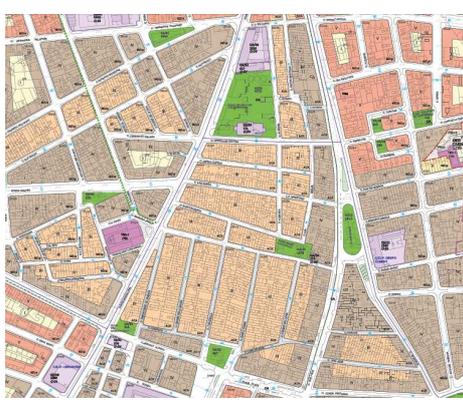
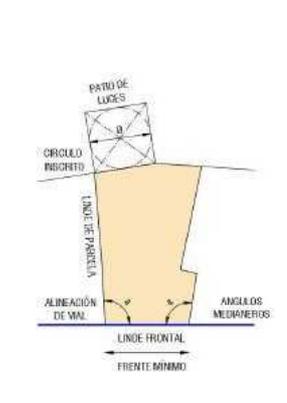
<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>AMPLIACIÓN DE CASCO ANTIGUO</b>		Código: <b>ACA</b>
Sistema de ordenación: <b>Alineación de calle</b>	Tipología edificatoria: <b>Manzana compacta</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple/unitario</b>

<b>USOS COMPATIBLES</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI -Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARCELA</b>	<b>INTENSIDAD</b>
<b>Superficie mínima:</b> 60 m <sup>2</sup> <b>Fachada mínima:</b> 5 m Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	<b>Profundidad edificable:</b> La totalidad de la parcela.
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
<b>Alineaciones y rasantes.</b> Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones serán obligatorias y solo podrán modificarse por causa de protección de elementos catalogados o razones de justificado interés público. En las edificaciones existentes que no se ajusten a las alineaciones del POP, serán admisibles aquellas actuaciones que tiendan a la restauración y/o rehabilitación, incluso ampliación del edificio, tanto en lo que se refiere al exterior como a la estructura arquitectónica y elementos del interior.	<b>Número máximo de plantas:</b> Las determinadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". <b>Altura máxima:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). <b>Cuerpos volados:</b> Se permitirá un vuelo máximo de 1/10 de la anchura de la calle a que dé frente la edificación, con el límite de 0,6 m. No se permitirán vuelos cerrados en edificaciones de altura ≤ a cuatro plantas. En edificaciones en esquina y con vuelos de hasta 40 cm, se permitirá que estos sean cerrados en la calle transversal o perpendicular a las fachadas tipo, con un máximo del 60% de su longitud.

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por alineación de calle (capítulo 6 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones, en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE).</li> </ul> <b>Reserva de aparcamientos:</b> Con carácter general se establece una excepción en la reserva de aparcamientos en esta subzona, para los usos o actividades que pretendan implantarse mediante la rehabilitación de edificios existentes, siempre y cuando el edificio no disponga actualmente de esa reserva.

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
<b>ZONA</b>	<b>MANZANA</b>	<b>PARCELA</b>
		



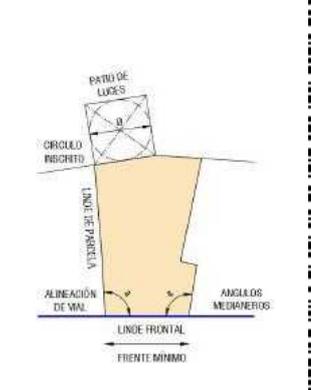
<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS UNITARIA</b>		Código: <b>EME</b>
Sistema de ordenación: <b>Alineación de calle</b>	Tipología edificatoria: <b>Manzana compacta</b>	Uso característico: <b>Residencial unitario</b>

<b>USOS COMPATIBLES</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple tipo D	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARCELA</b>	<b>INTENSIDAD</b>
<b>Superficie mínima:</b> 60 m <sup>2</sup> . <b>Frete mínimo de parcela:</b> 6 m. <b>Círculo inscrito mínimo:</b> 3 m. Serán válidas las condiciones de superficie y fachada de las parcelas existentes.	<b>Profundidad edificable:</b> La totalidad de la parcela.
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
<b>Alineaciones y rasantes.</b> Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones serán obligatorias y solo podrán modificarse por causa de protección de elementos catalogados o razones de justificado interés público.	<b>Número máximo de plantas:</b> 3. <b>Altura máxima:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). <b>Cuerpos volados:</b> Se permitirá un vuelo máximo de 1/10 de la anchura de la calle a que dé frente la edificación, con el límite de 0,60 m.

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por alineación de calle (capítulo 6 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones, en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE).</li> </ul> <p><b>Reserva de aparcamientos:</b> Con carácter general se establece una excepción en la reserva de aparcamientos en esta subzona, para los usos o actividades que pretendan implantarse mediante la rehabilitación de edificios existentes, siempre y cuando el edificio no disponga actualmente de esa reserva.</p>

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
<b>ZONA</b>	<b>MANZANA</b>	<b>PARCELA</b>
		

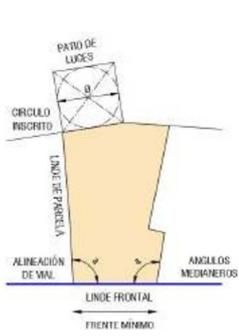


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>MANZANA COMPACTA</b>		Código: <b>MZcp</b>
Sistema de ordenación: <b>Alineación de calle</b>	Tipología edificatoria: <b>Manzana compacta</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple/unitario</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 112,00 m <sup>2</sup> . <b>Frente mínimo de parcela:</b> 7.00 m. <b>Círculo inscrito mínimo:</b> 4 m. Estos parámetros no rigen en los casos de vivienda unifamiliar, que tendrá como referencia la edificación entre medianeras unitaria (EME).	<b>Profundidad edificable:</b> la totalidad de la parcela.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Alineaciones y rasantes.</b> Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones son obligatorias, al menos en la planta baja. Se permiten retranqueos en las plantas superiores, siempre que no queden medianeras al descubierto ni espacios interiores visibles desde la vía pública.	<b>Número máximo de plantas:</b> Las determinadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). <b>Cuerpos volados:</b> Se permitirá un vuelo máximo de 1/10 de la anchura de la calle a que dé frente la edificación, con el límite de 1,00 m.

OTRAS CONDICIONES
<b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por alineación de calle (capítulo 6 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)</li> </ul>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>MANZANA CERRADA</b>		Código: <b>MZce</b>
Sistema de ordenación: <b>Alineación de calle</b>	Tipología edificatoria: <b>Manzana cerrada</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple/unitario</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - Al - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 112,00 m <sup>2</sup> . <b>Frente mínimo de parcela:</b> 7,00 m. <b>Círculo inscrito mínimo:</b> 4 m. Estos parámetros no rigen en los casos de vivienda unifamiliar.	<b>Profundidad máxima edificable:</b> Será la establecida en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Dependiendo de la profundidad de la manzana, para dar cabida al patio, el fondo edificable será de 12,00 a 16,00 m medidos en perpendicular, desde la línea de fachada (ver plano serie D).
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Alineaciones y rasantes.</b> Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones son obligatorias, al menos en la planta baja. Se permiten retranqueos en las plantas superiores, siempre que no queden medianeras al descubierto ni espacios interiores visibles desde la vía pública.	<b>Número máximo de plantas:</b> Las determinadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". <b>Altura máxima:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). <b>Cuerpos volados:</b> tanto a calle como a patio de manzana, se permitirá un vuelo máximo de 1/10 de la anchura de la calle o dimensión menor del patio, con el límite de 1,00 m. En el caso de patios, los vuelos serán necesariamente abiertos.

OTRAS CONDICIONES
<b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por alineación de calle (capítulo 6 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de infraestructura verde urbana (capítulo 4) y de integración paisajística (Título III) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE).</li> </ul>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

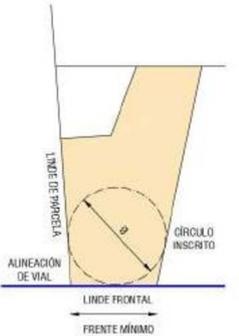


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>TERCIARIO EN MANZANA Densa</b>		Código: <b>TRM</b>
Sistema de ordenación: <b>Alineación de calle</b>	Tipología edificatoria: <b>Manzana compacta</b>	Uso característico: <b>Terciario</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	Permitidos todos (art. 2.5 de estas ordenanzas), excepto en las parcelas señaladas en el plano como (TE) que están limitados a los usos terciarios especiales.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 240 m <sup>2</sup> s. <b>Frete mínimo de parcela:</b> 12 m.	<b>Profundidad edificable:</b> La totalidad de la parcela
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Alineaciones y rasantes:</b> Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones son obligatorias. <b>Retranqueo de la edificación:</b> No se permiten, salvo en los casos en los que la manzana ya está consolidada y existan retranqueos de 5 m destinados a aparcamientos. <b>Distancia a lindes:</b> No se permiten separaciones a lindes laterales, pero sí se permite separación a linde posterior.	<b>Número máximo de plantas:</b> Las determinadas en los planos de la serie D VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES <b>Altura máxima:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas. <b>Cuerpos volados:</b> No se permiten.

OTRAS CONDICIONES
<b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: - Ordenanzas para el sistema de ordenación por alineación de calle (capítulo 6 de estas ordenanzas). - Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan. - Catálogo de Protecciones en el caso de elementos catalogados. - NNUU del PGE, Título VII, capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR). - En el caso de que exista acuerdo unánime de los propietarios de la manzana, se permitirá cambiar la tipología de TRM por TRA1.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



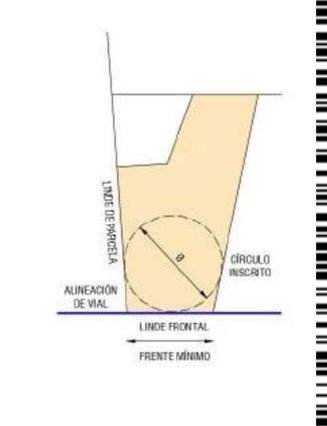
<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>INDUSTRIA EN MANZANA DENSA</b>		Código: <b>INM</b>
Sistema de ordenación: <b>Alineación de calle</b>	Tipología edificatoria: <b>Manzana compacta</b>	Uso característico: <b>Industrial</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Usos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): CO Comercial AD Administrativo INF Infraestructuras AP Aparcamiento PC Pública concurrencia: Actividades recreativas y socioculturales de los grupos 7 y 8 (art. 2.9 ordenanzas)  Permitidos vinculados al uso principal: PC Pública concurrencia DO Docente SA Sanitario Asistencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 240 m <sup>2</sup> s. <b>Frete mínimo de parcela:</b> 12 m.	<b>Profundidad edificable:</b> Será edificable la totalidad de la parcela.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Alineaciones y rasantes:</b> Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones son obligatorias. <b>Retranqueo de la edificación:</b> No se permiten, salvo en los casos en los que la manzana ya está consolidada y existan retranqueos de 5 m destinados a aparcamientos. <b>Distancia a lindes:</b> No se permiten separaciones a lindes laterales, pero sí se permite separación a linde posterior.	<b>Número máximo de plantas:</b> Se permite altillos con acceso desde el interior de la nave, en las condiciones del artículo 3.3.4 de las ordenanzas generales <b>Altura máxima:</b> 10,50 m. <b>Cuerpos volados:</b> No se permiten.

OTRAS CONDICIONES
<b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por alineación de calle (capítulo 6 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de infraestructura verde urbana (capítulo 4) y de integración paisajística (Título III) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN)</li> <li>- En el caso de que exista acuerdo unánime de los propietarios de la manzana, se permitirá cambiar la tipología de INM por INA1.</li> </ul>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



## Capítulo 7. Ordenación por edificación aislada

### Artículo 7.1. Ámbitos de aplicación

Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes subzonas:

EDA-1 / EDA-2 / EDA-3 en el uso característico residencial múltiple.

AIS-1 / AIS-2 / AIS-3 en el uso característico residencial unitario

ADO-1 / ADO-2 en viviendas adosadas.

INA-1 / INA-2 / INP para industria mediana / grande / pesada.

TRA-0 / TRA-1 / TRA-2 / TRA-3 para el uso característico terciario

Cada una de las subzonas, está constituida por el conjunto de áreas grafiadas con el código correspondiente (EDA, AIS, ADO, INA, INP y TRA) que aparece en el plano de la serie C. "Subzonas de ordenación pormenorizada".

### Artículo 7.2. Parcela

#### 1. Condiciones generales.

Se aplicarán las condiciones generales contenidas en el artículo 3.1 "parcela" incluido en el título I, capítulo 3 de estas ordenanzas.

#### 2. Configuración

Los parámetros referentes a superficie, frente mínimo de parcela y círculo inscrito, serán los establecidos en la ficha correspondiente a cada subzona de ordenación.

#### 3. Cerramiento y vallado de parcela

El vallado de la parcela no es obligatorio. En el caso de disponerlo, sus condiciones serán las siguientes, salvo las cuestiones específicas que se puedan señalar en las normas de integración paisajística que correspondan (capítulo 4 de estas ordenanzas):

- a) Con carácter general y salvo lo dispuesto en las normas de integración paisajística de cada subzona, podrá ser ciego hasta una altura de 1,00 m, con un acabado similar al de las fachadas, de materiales vistos, revocados o pintados, que garanticen su estabilidad y conservación. El resto, hasta una altura total máxima de 2,50 m deberá ser calado con huecos en más de un 50% de su superficie, verja metálica, acristalado o ajardinado.
- b) La altura del vallado se medirá en el punto medio de cada frente del cerramiento, salvo cuando el desnivel del terreno a lo largo de éste fuera superior a 0,60 m, en cuyo caso se



descompondrá en tramos y se podrá escalonar de forma que no se superen las alturas máximas.

- c) El vallado en las líneas medianeras deberá mantener las mismas características y altura del vallado de la alineación de vial, en los tres primeros metros medidos desde la misma, pudiendo ser, en el resto de su longitud, macizo hasta una altura de 2,00 m

### **Artículo 7.3. Posición de la edificación**

#### **1. Alineaciones, rasantes y formación de chaflanes**

Las alineaciones y rasantes de la edificación, así como la formación de chaflanes, se regulan de forma general en el capítulo 3 de estas ordenanzas.

No obstante, la ficha de cada subzona puede establecer excepciones a la norma general o bien regular de forma específica determinadas situaciones que en ella se expresen.

#### **2. Ordenación de la parcela**

- a) La distancia mínima de la edificación a los viales o espacios públicos a los que de frente la parcela, así como las distancias a lindes vecinos y la separación entre edificaciones dentro de la misma parcela, se regulan específicamente para cada subzona de ordenación y quedan recogidas en la ficha correspondiente.

La edificación podrá situarse sobre la alineación del vial cuando así venga regulado en la ficha de la subzona correspondiente.

- b) Los espacios libres obtenidos por el retranqueo de la edificación se podrán destinar a acceso a la parcela y aparcamiento, que podrán cubrirse con pérgolas o marquesinas ligeras de tipo ajardinado.

No se permitirá ocupar la zona de retranqueo obligatorio con ningún tipo de espacio construido bajo o sobre rasante (incluidos barbacoas, almacenes, etc) excepto rampas de acceso a garaje, piscinas u otras excepciones que pudieran contemplarse en la ordenanza particular de la subzona.

Las piscinas deberán separarse al menos 1,50 m de los linderos laterales o traseros de la parcela.

Las rampas de acceso al sótano garaje podrán cubrirse con un tratamiento de tipo ajardinado, que no supere la altura de 2,20 m libres.

No se consideran construcciones los elementos de mobiliario o jardinería como fuentes, duchas, etc.



- c) En la parte de la parcela que exceda la ocupación máxima permitida, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero, propio de las instalaciones de recreo, esparcimiento ó deportivo como toldos, pérgolas, umbráculos, etc.
- d) Se procurará un tratamiento natural de los espacios libres de la parcela, favoreciendo en ellos la utilización de elementos de vegetación y arbolado, con la aplicación de los siguientes criterios:
1. Siempre que sea posible se preservarán los elementos de vegetación autóctona de interés, existentes en la parcela, situando la edificación en los espacios sin arbolado.
  2. Las franjas de retranqueo obligatorio de la edificación lindantes con vías y espacios públicos se tratarán de acuerdo a lo señalado en el capítulo 4 de normas de integración paisajística, utilizando vegetación y arbolado, con una densidad mínima de un árbol cada cien metros cuadrados de superficie libre, que podrá ser compatible con las zonas de aparcamiento que se proyecten.
- e) En los espacios libres de parcela de edificios catalogados, salvo determinación diferente establecida en la ficha de catálogo o norma de protección correspondiente, no podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada. Solo están permitidas intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren el trazado del espacio libre ajardinado y que conserven la superficie vegetal en condiciones similares. El arbolado existente, no podrá ser objeto de tala. Cuando sea técnicamente imposible mantenerlo en pie, deberá ser sustituido por otro elemento de especie y porte y similares.

#### Artículo 7.4. Intensidad

Los coeficientes máximos de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) y de ocupación (%) de parcela, vendrán definidos en cada subzona de ordenación.

Computarán edificabilidad y ocupación las barbacoas, almacenes, y otras construcciones auxiliares, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Zonas.

No computarán edificabilidad ni ocupación:

- Las pérgolas o marquesinas ligeras incluso las que sirvan de protección a los accesos y/o aparcamientos
- Las rampas de acceso al sótano garaje, en las condiciones que se citan en el artículo anterior
- Los elementos complementarios de recreo o deportivos, como umbráculos, juegos de niños, piscinas, pistas de tenis, etc.



Tampoco computarán edificabilidad los espacios abiertos situados en la planta baja de la edificación si están abiertos a la vía y al uso público ni los porches y terrazas en planta baja de las viviendas unifamiliares.

## **Artículo 7.5. Volumen y forma**

### **1. Número de plantas.**

El número máximo de plantas edificables estará regulado en cada subzona de ordenación.

No se establece un número mínimo de plantas a edificar.

### **2. Altura reguladora.**

La determinada en las ordenanzas generales, según el número máximo de plantas permitido.

No se establece una altura reguladora mínima.

### **3. Cuerpos volados y elementos salientes.**

Los cuerpos volados o salientes de los planos de fachada del edificio, computan a efectos de edificabilidad y de distancia a lindes conforme a las definiciones de los mismos contenidas en el RZ. No computarán para la distancia a lindes los aleros que tengan una longitud de vuelo inferior a 50 centímetros.

Cuando el vuelo se produzca sobre el espacio público, tendrá un saliente máximo de 1/10 del ancho de la calle a que de frente la edificación, con el límite de 1,00 m.

### **4. Sótanos y semisótanos**

Garantizando el cumplimiento del tratamiento vegetal de la parcela previsto en el artículo 3.1 de estas ordenanzas no se establece limitación máxima en la ocupación del subsuelo.

### **5. Áticos**

Se permiten, computando en la edificabilidad y número máximo de plantas asignados a cada parcela.

## **Artículo 7.6. Otras condiciones**

### **1. Estudios de detalle.**

En el ámbito mínimo de una manzana o unidad urbana equivalente, podrán redactarse Estudios de Detalle, con la finalidad de resolver problemas de medianeras existentes, mejorar



el paisaje urbano, abrir nuevos viales que faciliten la accesibilidad de la zona, incrementar el estándar del espacio público o su calidad o resolver conflictos de colindancia de ordenanzas diferentes en una misma manzana.

En los casos así identificados en los planos de volumetría, el estudio de detalle será obligatorio con carácter previo o simultáneo a la petición de licencia. El análisis deberá hacerse, sin alterar la edificabilidad que el plan establece en cada caso, estudiando la manzana completa en la que se ubique la parcela interesada, con la finalidad de resolver los problemas que se detecten en el conjunto.

## 2. Integración paisajística

Las normas de integración paisajística aplicables, en función de la unidad y área de paisaje correspondientes, se recogen en el título I, capítulo 4 de estas ordenanzas.

### Artículo 7.7. Usos

En toda subzona de ordenación se permite, lógicamente, el uso característico de su definición (residencial / industrial / terciario). Los usos compatibles / incompatibles en cada subzona, son los que se regulan en la ficha correspondiente.

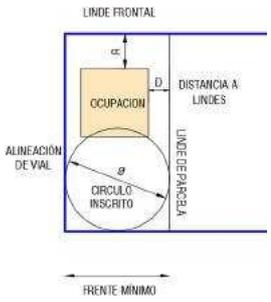


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		Código: <b>EDA-1</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 3.000 m <sup>2</sup> s. <b>Frete mínimo de parcela:</b> 30 m <b>Círculo inscrito mínimo:</b> Ø 30 m	<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. <b>Coefficiente de ocupación:</b> 30 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a vial o zona verde pública:</b> La edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 8 m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> H/2 (en ningún caso inferior a 6 m). <b>Separación mínima entre edificaciones de parcela:</b> 2H/3.	<b>Número máximo de plantas:</b> 4. <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE).</li> </ul> <p><b>Zonas del litoral:</b> Bloque edificado con fachada paralela al mar tendrá una longitud ≤ 20 m (no se incluyen los cuerpos volados abiertos), procurando que la orientación de los bloques no sea paralela a la línea de costa.</p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		Código: <b>EDA-2</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

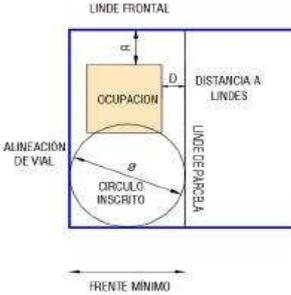
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 2.000 m <sup>2</sup> s. <b>Frete mínimo de parcela:</b> 20 m. <b>Círculo inscrito:</b> Ø 20.	<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 1,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. <b>Coefficiente de ocupación:</b> 35 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a vial o zona verde pública:</b> La edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 8 m. *excepción en SR CREMOR donde será obligatorio retranqueo de 8 m en alineación a Vereda de la Enramada <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> H/2 (en ningún caso inferior a 6 m). <b>Separación mínima entre edificaciones de parcela:</b> 2H/3.	<b>Número máximo de plantas:</b> 6. <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
<b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: - Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas). - Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan. - Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados. - NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). <b>Zonas del litoral:</b> Bloque edificado con fachada paralela al mar tendrá una longitud ≤ 20 m (no se incluyen los cuerpos volados abiertos), procurando que la orientación de los bloques no sea paralela a la línea de costa.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>EDIFICACIÓN ABIERTA</b>		Código: <b>EDA-3</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple</b>
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
<b>Parcela mínima:</b> 1.500 m <sup>2</sup> s. <b>Frente mínimo de parcela:</b> 25 m. <b>Círculo inscrito mínimo:</b> Ø 25 m.	<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 2,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. <b>Coefficiente de ocupación:</b> 40 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA	
<b>Distancia mínima a vial o zona verde pública:</b> La edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 8 m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> H/2 (en ningún caso inferior a 6 m). <b>Separación mínima entre edificaciones de parcela:</b> 2H/3.	<b>Número máximo de plantas:</b> 8. <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).	
OTRAS CONDICIONES		
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)</li> </ul> <p><b>Zonas del litoral:</b> Bloque edificado con fachada paralela al mar tendrá una longitud ≤ 20 m (no se incluyen los cuerpos volados abiertos), procurando que la orientación de los bloques no sea paralela a la línea de costa.</p>		

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



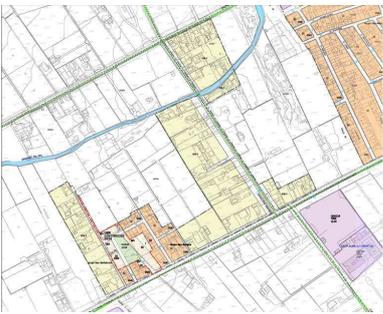
<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>VIVIENDAS AISLADAS</b>		Código: <b>AIS-1</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Residencial unitario</b>

<b>USOS COMPATIBLES</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARCELA</b>	<b>INTENSIDAD</b>
<b>Superficie mínima:</b> 500 m <sup>2</sup> s. <b>Frete mínimo de parcela:</b> 12 m. Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 0,4 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. <b>Coefficiente de ocupación:</b> 40 %.
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
<b>Distancia mínima al linde frontal:</b> 5 m. Salvo en caso de edificación adosada a otra existente o en caso de irregularidades de la parcela que impidan o dificulten ese retranqueo, quedando en todo caso un mínimo de 3 m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> 3 m, salvo acuerdo para la construcción de edificaciones adosadas. Dicho acuerdo se entenderá tácito en el caso de que ya exista un edificio adosado al linde vecino. <b>Separación mínima entre edificaciones de parcela:</b> ≥ H de la edificación menor.	<b>Número máximo de plantas:</b> 2 <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)</li> </ul> <b>Viviendas pareadas:</b> En parcelas de superficie igual o superior a 700 m <sup>2</sup> podrán construirse, siempre que se mantenga la unidad de la parcela, dos viviendas. Sin necesidad de que sean iguales ni estén estrictamente adosadas <b>Conjunto de viviendas:</b> Aquel que en una misma parcela agrupa un mínimo de tres viviendas. En la parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 500 m <sup>2</sup> o resto igual o superior a 350 m <sup>2</sup> .

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
<b>ZONA</b>	<b>MANZANA</b>	<b>PARCELA</b>
		



<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>VIVIENDAS AISLADAS</b>		Código: <b>AIS-2</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Residencial unitario</b>

<b>USOS COMPATIBLES</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARCELA</b>	<b>INTENSIDAD</b>
<b>Superficie mínima:</b> 500 m <sup>2</sup> s. <b>Frente mínimo de parcela:</b> 12 m. Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 0,6 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. <b>Coefficiente de ocupación:</b> 40 %.
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
<b>Distancia mínima al linde frontal:</b> 5 m. Salvo en caso de edificación adosada a otra existente o en caso de irregularidades de la parcela que impidan o dificulten ese retranqueo, quedando en todo caso un mínimo de 3 m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> 3 m, salvo acuerdo para la construcción de edificaciones adosadas. Dicho acuerdo se entenderá tácito en el caso de que ya exista un edificio adosado al linde vecino. <b>Separación mínima entre edificaciones de parcela:</b> 4 m	<b>Número máximo de plantas:</b> 2 + ático <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.2.1).

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE).</li> </ul> <b>Viviendas pareadas:</b> En parcelas de superficie igual o superior a 700m <sup>2</sup> podrán construirse, siempre que se mantenga la unidad de la parcela, dos viviendas. Sin necesidad de que sean iguales ni estén estrictamente adosadas. <b>Conjunto de viviendas:</b> Aquel que en una misma parcela agrupa un mínimo de tres viviendas. En la parcela podrá construirse un máximo de una vivienda por cada 500 m <sup>2</sup> o resto igual o superior a 350 m <sup>2</sup> .

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
<b>ZONA</b>	<b>MANZANA</b>	<b>PARCELA</b>
		

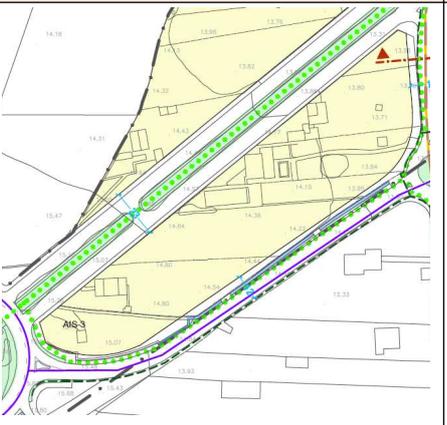
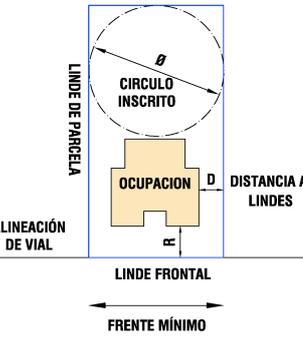


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>VIVIENDAS AISLADAS</b>		Código: <b>AIS-3</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Residencial unitario</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 1000 m <sup>2</sup> s <b>Frente mínimo de parcela:</b> 16 m Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 0,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. <b>Coefficiente de ocupación:</b> 40 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima al linde frontal:</b> -- todo aquel que recaiga sobre vía pública: 10 m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> 3 m. <b>Separación mínima entre edificaciones de parcela</b> ≥ H de la edificación menor	<b>Número máximo de plantas:</b> 2 <b>Altura máxima reguladora:</b> la determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
<b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE) y Título II, Capítulo I normas de infraestructura verde y paisaje aplicables a los espacios de valor cultural y social</li> </ul> <b>Entorno del Lledó:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cuando la parcela no alcance los 800m<sup>2</sup> de superficie, o los 12 m de frente mínimo de parcela, la separación mínima de la edificación al linde lateral de la parcela podrá reducirse hasta 2 m.</li> <li>- Se exceptúa el cumplimiento de las condiciones de parcela en el conjunto de parcelas existentes.</li> <li>- La distancia mínima a los lindes recayentes sobre la parcela de la Basílica del Lledó: 10 m.</li> </ul>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>VIVIENDAS ADOSADAS</b>		Código: <b>ADO-1</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque adosado</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 1.500 m <sup>2</sup> s. <b>Frente mínimo de parcela:</b> 20 m. <b>Máximo de viviendas por parcela total:</b> 1 cada 200m <sup>2</sup> o fracción superior a 150m <sup>2</sup> <b>Superficie mínima vinculada por vivienda:</b> 125 m <sup>2</sup> s	<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 0,6 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. <b>Coefficiente de ocupación:</b> 30 %. <b>Coefficiente de espacio libre de uso común:</b> 20% (no computables los viales de acceso a las viviendas)
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a vial o zona verde pública:</b> 5 m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> 3 m. <b>Separación mínima entre edificaciones de parcela:</b> H de la de menor altura.	<b>Número máximo de plantas:</b> 2 <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). No se permitirán configuraciones de más de 8 viviendas en un mismo bloque.

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)</li> </ul> <p><b>Vados:</b> La solución definida para el acceso rodado a las viviendas deberá minimizar la afección a la vía pública. Se permite únicamente un acceso por cada 1.500 m<sup>2</sup> de superficie neta de parcela, exceptuando aquellos casos en los que por problemas de inundabilidad sea necesario aumentar el número de accesos desde la vía pública, siempre en consonancia con la ordenanza de vados y el informe de movilidad si procede.</p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

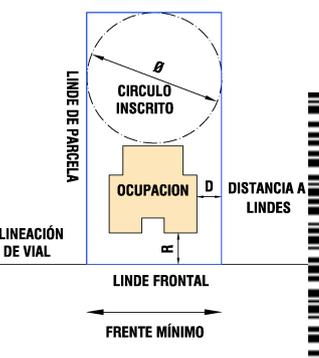


PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>VIVIENDAS ADOSADAS</b>		Código: <b>ADO-2</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque adosado</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 1.500 m <sup>2</sup> s. <b>Frete mínimo de parcela:</b> 20 m. <b>Superficie mínima vinculada por vivienda:</b> 200 m <sup>2</sup> s	<b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 0,8 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s. <b>Coefficiente de ocupación:</b> 40 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a vial o zona verde pública:</b> 5 m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> 3 m. <b>Separación mínima entre edificaciones de parcela:</b> H de la de menor altura.	<b>Número máximo de plantas:</b> 2+ático <b>Altura máxima reguladora:</b> la determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). No se permitirán configuraciones de más de 8 viviendas en un mismo bloque).

OTRAS CONDICIONES
<b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)</li> </ul> <b>Vados:</b> La solución definida para el acceso rodado a las viviendas deberá minimizar la afeción a la vía pública, y estar conforme con la ordenanza de vados y el informe de movilidad si procede.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



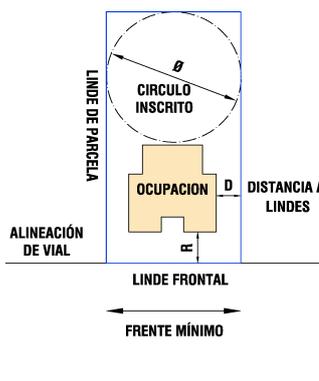
<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>TERCIARIO AISLADO</b>		Código: <b>TRA-0</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Terciario</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	Permitidos todos (art. 2.5 de estas ordenanzas), excepto en las parcelas señaladas en el plano como (TE) que están limitados a los usos terciarios especiales.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 400 m <sup>2</sup> s. <b>Frente mínimo de parcela:</b> 15 m.	<b>Coefficiente máximo de edificabilidad neta:</b> 0.65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>Coefficiente máximo de ocupación:</b> No está limitado
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a vial o zona verde público:</b> la edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 5 m. <b>Distancia mínima al resto de linderos:</b> 3 m. Salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.	<b>Número máximo de plantas:</b> 3. <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR)</li> </ul> <p><b>Retranqueo de la edificación:</b> No se permite en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto rótulos, elementos estructurales o decorativos, que procurarán un diseño unitario del conjunto.</p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		 <p>Diagrama de una parcela que muestra un círculo inscrito con diámetro 'D', una ocupación rectangular con anchura 'a', la alineación de vial, el lindes de la parcela, el lindes frontal y el frente mínimo.</p>



<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>TERCIARIO AISLADO</b>		Código: <b>TRA-1</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Terciario</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	Permitidos todos (art. 2.5 de estas ordenanzas), excepto en las parcelas señaladas en el plano como (TE) que están limitados a los usos terciarios especiales.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 1.000 m <sup>2</sup> s. <b>Frente mínimo de parcela:</b> 15 m.	<b>Coefficiente máximo de edificabilidad neta:</b> 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>Coefficiente máximo de ocupación:</b> 80%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a vial o zona verde público:</b> la edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 5 m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> 5 m. Salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.	<b>Número máximo de plantas:</b> 3. <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
<b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR)</li> </ul> <b>Retranqueo de la edificación:</b> No se permite en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto rótulos, elementos estructurales o decorativos, que procurarán un diseño unitario del conjunto.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



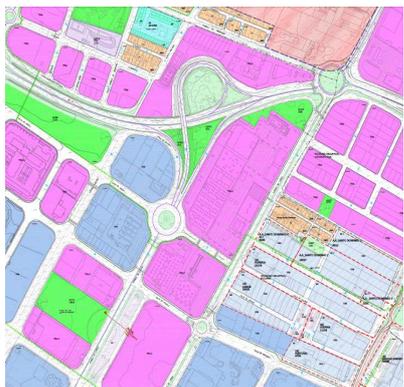
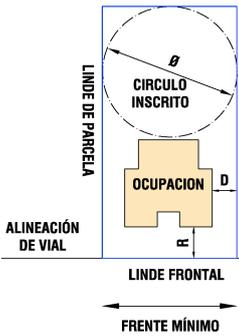
<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>TERCIARIO AISLADO</b>		Código: <b>TRA-2</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Terciario</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	Permitidos todos (art. 2.5 de estas ordenanzas), excepto en las parcelas señaladas en el plano como (TE) que están limitados a los usos terciarios especiales.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 2.500 m <sup>2</sup> s. <b>Frete mínimo de parcela:</b> 25 m.	<b>Coefficiente máximo de edificabilidad neta:</b> 1,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>Coefficiente máximo de ocupación:</b> 60%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a vial o zona verde público:</b> la edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 10 m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> 10 m.	<b>Número máximo de plantas:</b> 6. <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).</li> </ul> <p><b>Retranqueo de la edificación:</b> No se permite en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto rótulos, elementos estructurales o decorativos, que procurarán un diseño unitario del conjunto.</p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



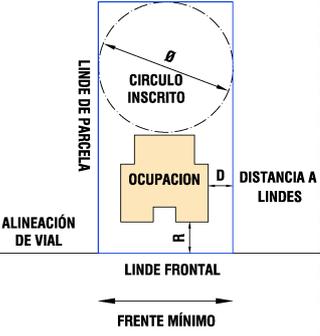
<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>TERCIARIO AISLADO</b>		Código: <b>TRA-3</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Terciario</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	Permitidos todos (art. 2.5 de estas ordenanzas), excepto en las parcelas señaladas en el plano como (TE) que están limitados a los usos terciarios especiales.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 2000 m <sup>2</sup> s. <b>Frete mínimo de parcela:</b> 20 m.	<b>Coefficiente máximo de edificabilidad neta:</b> 2,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>Coefficiente máximo de ocupación:</b> 50%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a vial o zona verde público:</b> la edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 10m. <b>Distancia mínima al resto de lindes:</b> 10 m.	<b>Número máximo de plantas:</b> 10. <b>Altura máxima reguladora:</b> La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR)</li> </ul> <p><b>Retranqueo de la edificación:</b> No se permite en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto rótulos, elementos estructurales o decorativos, que procurarán un diseño unitario del conjunto.</p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		 <p>Diagrama de la parcela que muestra el círculo inscrito, la ocupación, el frente mínimo, la distancia a lindes y la alineación de vial.</p>



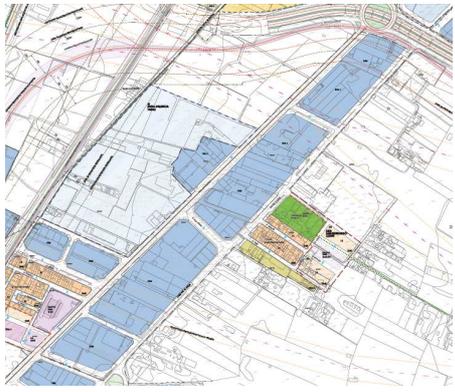
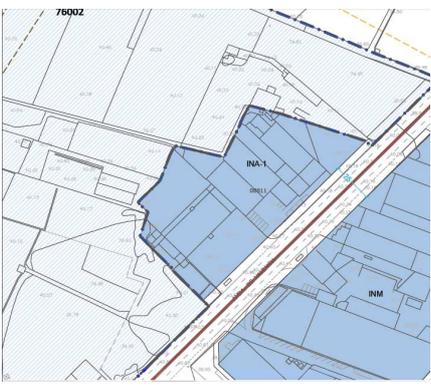
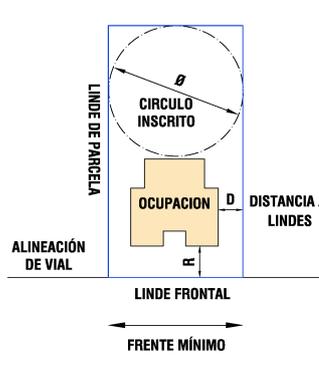
<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>INDUSTRIA MEDIANA AISLADA</b>		Código: <b>INA-1</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Industrial</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos (art. 2.4 ordenanzas): Todos	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): CO Comercial INF Infraestructuras AP Aparcamiento PC Pública concurrencia: Actividades recreativas y socioculturales de los grupos 7 y 8 (art. 2.9 ordenanzas) SA Sanitario Asistencial: Servicios funerarios  Permitidos vinculados al uso principal: AD Administrativo PC Pública concurrencia DO Docente SA Sanitario Asistencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie mínima:</b> 2.000 m <sup>2</sup> s. <b>Frente mínimo de parcela:</b> 20 m.	<b>Coefficiente máximo de edificabilidad neta:</b> 0,9 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <b>Coefficiente máximo de ocupación:</b> 90%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a vial o zona verde:</b> 10 m. <b>Distancia mínima a otros lindes:</b> 5 m, salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.	<b>Altura máxima:</b> 10,50 m. Esta limitación no se aplicará a los elementos singulares que por sus características específicas de proceso de producción exigieran mayor altura.

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN).</li> </ul> <p><b>Retranqueo de la edificación:</b> No se permite en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto rótulos, elementos estructurales o decorativos, que procurarán un diseño unitario del conjunto.</p> <p><b>Aparcamientos en parcela.</b> Se reservará una superficie suficiente en el interior de la parcela para el aparcamiento de todos los camiones y vehículos que puedan confluír simultáneamente durante el uso de esta y llevar a cabo las operaciones de carga y descarga necesarias. Adicionalmente, se reservarán plazas destinadas al aparcamiento de turismos en función de los estándares establecidos para cada uso, que podrán ubicarse en la franja de 10 m de retranqueo, con acceso único a vía pública. En cualquier caso, parte del aparcamiento podrá disponerse en local exclusivo en el interior del edificio, debidamente independizado y con las condiciones de seguridad señaladas en este plan para el uso garaje-aparcamiento.</p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		



<b>PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>FICHAS DE SUBZONA</b>
---	--------------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>INDUSTRIA GRANDE AISLADA</b>		Código: <b>INA-2</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Industrial</b>

<b>USOS COMPATIBLES</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos (art. 2.4 ordenanzas): Todos	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): CO Comercial INF Infraestructuras AP Aparcamiento PC Pública concurrencia: Actividades recreativas y socioculturales de los grupos 7 y 8 (art. 2.9 ordenanzas) SA Sanitario Asistencial: Servicios funerarios Permitidos vinculados al uso principal: AD Administrativo PC Pública concurrencia DO Docente SA Sanitario Asistencial

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>	
<b>PARCELA</b>	<b>INTENSIDAD</b>
<b>Superficie mínima:</b> 10.000 m <sup>2</sup> s. <b>Frete mínimo de parcela:</b> 50 m.	<b>Coefficiente máximo de edificabilidad neta:</b> 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s <b>Coefficiente máximo de ocupación:</b> 60%
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>
<b>Distancia mínima a linde con vial o zona verde:</b> 15 m. <b>Distancia mínima a otros lindes:</b> 10 m.	<b>Altura máxima:</b> 10,50 m. Esta limitación no se aplicará a los elementos singulares que por sus características específicas de proceso de producción exigieran mayor altura.

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN).</li> </ul> <p><b>Retranqueo de la edificación:</b> No se permite en esta zona de retranqueo construcción alguna por encima de la rasante, excepto rótulos, elementos estructurales o decorativos, que procurarán un diseño unitario del conjunto.</p> <p><b>Aparcamientos en parcela.</b> Se reservará una superficie suficiente en el interior de la parcela para el aparcamiento de todos los camiones y vehículos que puedan confluír simultáneamente durante el uso de esta y llevar a cabo las operaciones de carga y descarga necesarias. Adicionalmente, se reservarán plazas destinadas al aparcamiento de turismos en función de los estándares establecidos para cada uso, que podrá ubicarse en la franja de 15 m de retranqueo.</p> <p>En cualquier caso, parte del aparcamiento podrá disponerse en local exclusivo en el interior del edificio, debidamente interdependizado y con las condiciones de seguridad señaladas en este plan para el uso garaje- aparcamiento.</p>

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
<b>ZONA</b>	<b>MANZANA</b>	<b>PARCELA</b>

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>INDUSTRIA PESADA</b>		Código: <b>INP</b>
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Industrial</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos (art. 2.4 ordenanzas): Todos	Permitidos vinculados al uso principal (art. 2.5 ordenanzas): AD Administrativo CO Comercial DO Docente PC Pública concurrencia: Actividades recreativas y socioculturales del grupo 8 (art. 2.9 ordenanzas) SA Sanitario Asistencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
<b>Superficie y frente mínimo:</b> Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 20.000 m <sup>2</sup> s con un frente mínimo de 100 m lineales a viales con capacidad suficiente y adecuada para tráfico rodado de carácter industrial, aunque estos viales no tengan carácter público.	<b>Volumen máximo:</b> 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , aplicable a todas las edificaciones e instalaciones que generen un volumen significativo (no computarían elementos estructurales, tuberías ni grúas o elementos de maniobra). <b>Ocupación máxima:</b> 65% de la superficie de parcela, medida a partir de la proyección horizontal de las edificaciones o las instalaciones.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
<b>Distancia mínima a lindes de parcela:</b> La distancia de la edificación a cualquier linde de la parcela será igual o mayor a su altura, con un mínimo de 5 metros para garantizar la circulación perimetral en caso de actuaciones de seguridad.	<b>Altura máxima:</b> No se regula, teniendo en cuenta las características particulares de este tipo de industria.

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por edificación aislada (capítulo 7 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN)</li> </ul> <p><b>Conexión viaria:</b> Dada la concentración de industrias especiales en esta zona, no se establecen viales interiores de carácter público, considerándose necesario evitar el tránsito de personas por zonas de industria pesada que pueden representar cierto riesgo o peligro. En cualquier caso, dichos viarios deberán garantizar una correcta, bien dimensionada y efectiva conexión a los viarios públicos próximos.</p> <p><b>Aparcamientos en parcela:</b> Se reservará la superficie de aparcamiento que resulte necesaria para las actividades implantadas. Con carácter general, los aparcamientos se situarán dentro de la parcela de la propia actividad o, en todo caso, dentro del ámbito grafiado como INP.</p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA
Área grafiada con el código INP en el plano de la serie C. Subzonas de ordenación pormenorizada.



## Capítulo 8. Ordenación por definición volumétrica

### Artículo 8.1. Ámbitos de aplicación

Es el sistema de ordenación dominante o exclusivo de las siguientes Zonas:

- a) VE Volumen específico
- b) GR Volumen grupos
  - GR-U: grupos unitario
  - GR-M: grupos múltiple
- c) VC Volumen contenedor

Cada una de las subzonas, está constituida por el conjunto de áreas grafiadas con el código correspondiente (VE<sub>RES</sub>, VE<sub>TER</sub>, VE<sub>IN</sub>, VC<sub>RES</sub>, VC<sub>TER</sub>, VC<sub>IN</sub> y GR) que aparece en el plano de la serie "D. Volumetría y Alineaciones".

### Artículo 8.2. Parcela

#### 1. Condiciones generales.

Se aplicarán las condiciones generales contenidas en el artículo 3.1 "parcela" incluido en el título I, capítulo 3 de estas ordenanzas.

#### 2. Configuración

En los suelos urbanizados que no estén incluidos en ámbitos de gestión, la parcela, con carácter general, será de 2.000 m<sup>2</sup>s. No obstante, se considera edificable la parcela existente, la fijada en el proyecto de reparcelación y, en cualquier caso, la vinculada a cada bloque o volumen proyectado.

En los ámbitos incluidos en unidades de ejecución o zonas de nuevo desarrollo, la parcela mínima se definirá en los correspondientes documentos de ordenación, y en general, estará constituida por cada bloque o volumen proyectado con fachada al espacio público, resultante de la ordenación.

#### 3. Cerramiento y vallado de parcela

En este sistema de ordenación, es posible que no exista vallado de la parcela. En el caso de disponerlo, sus condiciones serán las expresadas en el capítulo correspondiente a la "ordenación por edificación aislada"



### **Artículo 8.3. Posición de la edificación**

Las alineaciones y rasantes de la edificación así como la formación de chaflanes, se regulan de forma general en el capítulo 3 de estas ordenanzas.

No obstante la ficha de cada subzona puede establecer excepciones a la norma general o bien regular de forma específica determinadas situaciones que en ella se expresen.

En la tipología de volumen específico, las alineaciones definen la situación concreta de la edificación.

En la tipología de volumen contenedor, la posición de la edificación puede venir definida mediante la definición de un área de movimiento, dentro de la cual la situación del volumen edificable será libre.

En cualquiera de las dos tipologías, las alineaciones definidas para los volúmenes se entenderán como máximas, pudiendo producirse retranqueos en las edificaciones que se proyecten.

### **Artículo 8.4. Intensidad**

En el volumen específico, la edificabilidad máxima vendrá dada por la superficie edificable, la altura máxima, (establecidas ambas en los planos de la serie "D. Volumetría y Alineaciones") y las condiciones sobre cuerpos volados, establecidas en el artículo siguiente.

En el volumen contenedor, la edificabilidad máxima está definida en m<sup>2</sup>t, que se podrán materializar de acuerdo con las condiciones de volumen y forma que se definan en cada caso.

Las alturas permitidas se fijarán en los planos de la serie "D. Volumetría y Alineaciones".

### **Artículo 8.5. Volumen y forma**

En los planos de la serie D "Volumetría y Alineaciones" se define, para el VE, una ordenación de volúmenes que admite flexibilidad del diseño en el momento de la redacción del proyecto de edificación, pudiendo modificar ligeramente la configuración de la huella de la edificación.

Si a consecuencia de dicho diseño se minora la superficie de la huella de la edificación, la altura se podrá incrementar en dos plantas más sobre la máxima reguladora definida, siempre que no sobrepase el máximo de edificabilidad permitida en su ámbito de desarrollo y mantenga los criterios que justifican la ordenación pormenorizada propuesta en el Plan de Ordenación Pormenorizada.

Este precepto no será de aplicación en la Zona de Influencia de Costas definida por la legislación en dicha materia.



## 1. Número de plantas

El número máximo de plantas estará regulado en los planos de la serie "D. Volumetría y Alineaciones".

No se establece un número mínimo de plantas edificables.

Será de aplicación el art. 6.5.6.

En la regulación de las alturas en edificios catalogados, se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 6.12

## 2. Altura reguladora.

La determinada en las ordenanzas generales, según el número máximo de plantas permitido.

No se establece una altura reguladora mínima.

## 3. Cuerpos volados y elementos salientes.

En ambas tipologías, se permiten cuerpos volados.

En la tipología de volumen específico, se permiten con una longitud máxima del 50% de la fachada, libremente distribuido en su composición y, cuando se produzca sobre el espacio público, tendrá un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle a que dé frente la edificación, con el límite de 1,00 m.

En la tipología de volumen contenedor, los cuerpos volados computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida en la parcela. Cuando se produzca sobre el espacio público, tendrá un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle a que de frente la edificación, con el límite de 1,00 m.

## 4. Sótanos y semisótanos

Garantizando el cumplimiento del tratamiento vegetal de la parcela previsto en el artículo 3.1 de estas ordenanzas no se establece limitación máxima en la ocupación del subsuelo privado, salvo los casos en los que dicha ocupación venga definida en los planos de la serie D "Volumetría y alineaciones".

En la tipología de volumen específico, en aquellos casos en que la huella de la edificación sea de escasas dimensiones, con la finalidad de posibilitar la ubicación de las plazas de aparcamiento necesarias para la edificación proyectada, podrá ocuparse en subsuelo, una parte del espacio público (no viario) adyacente a la parcela edificada, con un fondo máximo según definición establecida en los planos de la serie D "Volumetría y alineaciones".



## 5. Áticos

En la tipología de volumen específico se permiten dentro del número de plantas máximo regulado en cada caso.

En la tipología de volumen contenedor, se permiten incluidos en el número de plantas y edificabilidad máxima regulada en cada ámbito o parcela.

Se cumplirán las condiciones del artículo 3.3.8 de estas ordenanzas.

## Artículo 8.6. Otras condiciones

### 1. Estudios de detalle.

En el ámbito mínimo de una manzana o unidad urbana equivalente, podrán redactarse Estudios de Detalle, con la finalidad de resolver problemas de medianeras existentes, mejorar el paisaje urbano, abrir nuevos viales que faciliten la accesibilidad de la zona, incrementar el estándar del espacio público o su calidad o resolver conflictos de colindancia de ordenanzas diferentes en una misma manzana. El análisis deberá hacerse, sin alterar la edificabilidad que el plan establece en cada caso, estudiando la manzana completa en la que se ubique la parcela interesada, con la finalidad de resolver los problemas que se detecten en el conjunto.

### 2. Integración paisajística

Se respetará las normas de integración paisajística de la Unidad de Paisaje que le corresponda, según cuadro del Capítulo 4 de las ordenanzas generales.

## Artículo 8.7. Usos

En toda subzona de ordenación se permite, lógicamente, el uso característico de su definición (residencial / industrial / terciario). Los usos compatibles / incompatibles en cada subzona, son los que se regulan en la ficha correspondiente.



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	FICHAS DE SUBZONA
----------------------------------	-------------------

Subzona de ordenación urbanística: <b>Volumen específico</b>		Código: <b>VERes / VETER/VEIND</b>
Sistema de ordenación: <b>Definición volumétrica</b>	Tipología edificatoria: <b>Volumen Específico</b>	Uso característico: <b>Residencial Múltiple/Unitario (VERes) Terciario (VETER) Industrial (VEIND)</b>

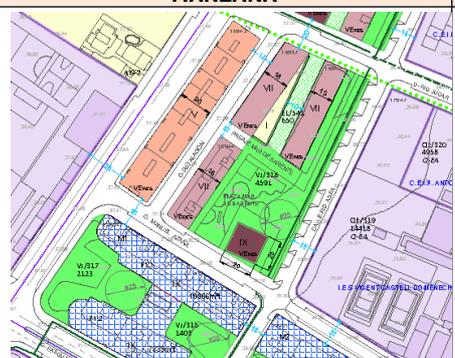
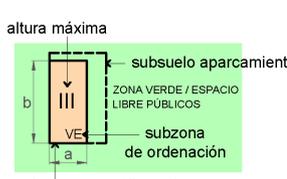
USOS COMPATIBLES VERes		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

USOS COMPATIBLES VETER		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos excepto DO Docente (Centros educativos de primaria y secundaria)

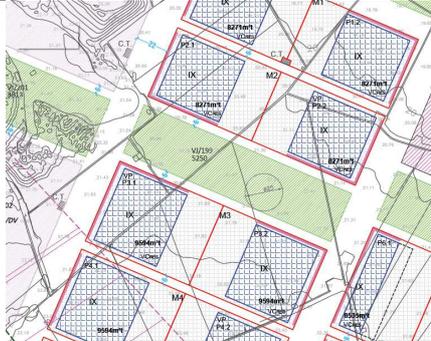
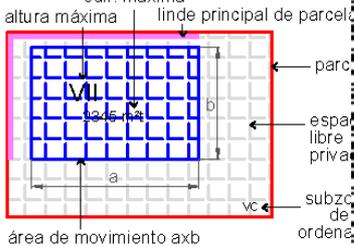
USOS COMPATIBLES VEIND		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos (art. 2.4 ordenanzas): Todos	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): CO Comercial INF Infraestructuras AP Aparcamiento PC Pública concurrencia: Actividades recreativas y socioculturales de los grupos 7 y 8 (art. 2.9 ordenanzas) SA Sanitario Asistencial: Servicios funerarios Permitidos vinculados al uso principal: AD Administrativo PC Pública concurrencia DO Docente SA Sanitario Asistencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Ver la regulación del art. 8.2 de las Ordenanzas	Ver la regulación del art. 8.4
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Ver la regulación del art. 8.3	Ver la regulación del art. 8.5

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por definición volumétrica (capítulo 8 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).</li> </ul>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		<p>altura máxima</p>  <p>subzona de ordenación</p> <p>volumen específico axb</p>



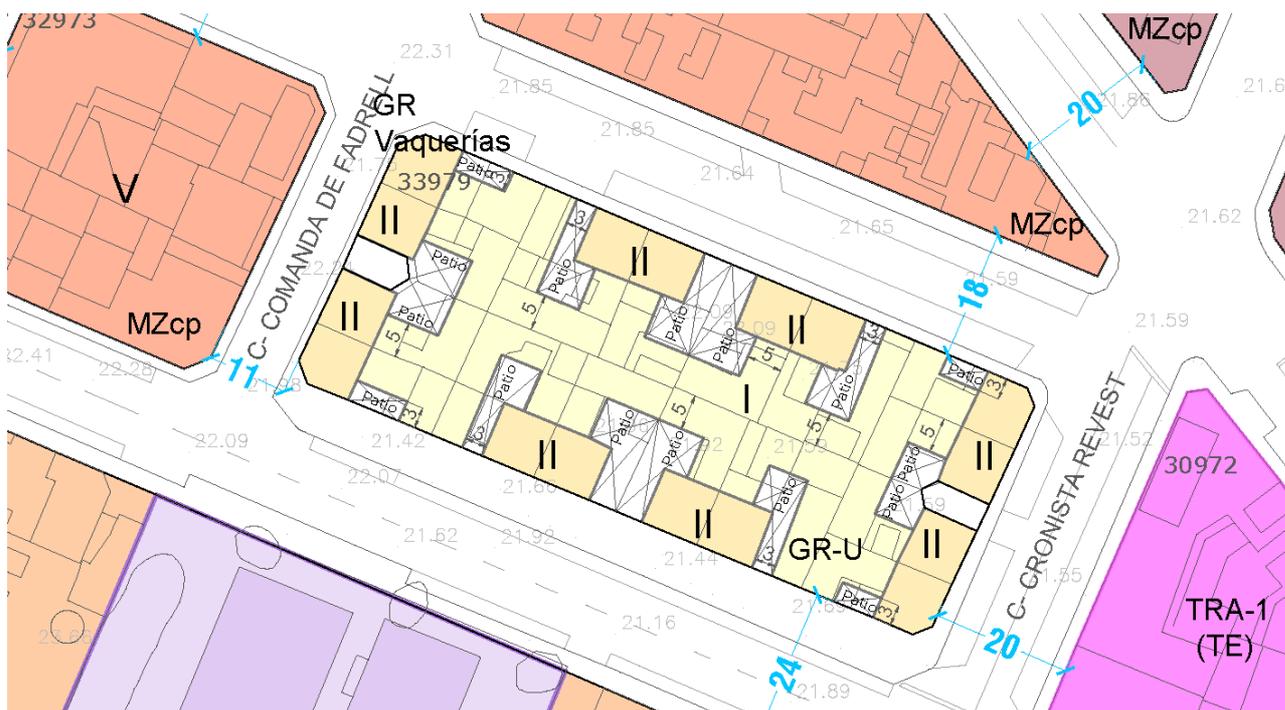
PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>Volumen contenedor</b>		Código: <b>VCRES / VCTER/VCIND</b>
Sistema de ordenación: <b>Definición Volumétrica</b>	Tipología edificatoria: <b>Volumen Contenedor</b>	Uso característico: <b>Residencial múltiple/unitario (VCRES)</b> <b>Terciario (VCTER)</b> <b>Industrial (VCIND)</b>
<b>USOS COMPATIBLES VCRES</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos
<b>USOS COMPATIBLES VCTER</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Es Actividad: LA - DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos excepto DO Docente (Centros educativos de primaria y secundaria)
<b>USOS COMPATIBLES VCIND</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>TERCIARIO</b>
Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	Permitidos (art. 2.4 ordenanzas): Todos	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): CO Comercial INF Infraestructuras AP Aparcamiento PC Pública concurrencia: Actividades recreativas y socioculturales de los grupos 7 y 8 (art. 2.9 ordenanzas) SA Sanitario Asistencial: Servicios funerarios Permitidos vinculados al uso principal: AD Administrativo PC Pública concurrencia DO Docente SA Sanitario Asistencial
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
<b>PARCELA</b>	<b>INTENSIDAD</b>	
Ver la regulación del art. 8.2 de las Ordenanzas	Ver la regulación del art. 8.4	
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Ver la regulación del art. 8.3	Ver la regulación del art. 8.5	
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por definición volumétrica (capítulo 8 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).</li> </ul>		
<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
<b>ZONA</b>	<b>MANZANA</b>	<b>PARCELA</b>
		 <p>edif. máxima altura máxima linde principal de parcela parc espacio libre privado subzona de ordenación área de movimiento axb</p>



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>Grupos unitario</b>		Código: <b>GR-U</b>
Sistema de ordenación: <b>Definición Volumétrica</b>	Tipología edificatoria: <b>Volumen Específico</b>	Uso característico: <b>Residencial unitario</b>
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos excepto AP y INF.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
La parcela mínima es la existente. No obstante, se permiten agrupaciones de parcela siempre y cuando se mantenga la tipología unitaria del grupo.	Ver la regulación del art. 8.4	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA	
Las alineaciones a vial son obligatorias y las alineaciones interiores de la edificación son máximas.	Ver la regulación del art. 8.5 La cubierta y la altura reguladora será necesariamente la que corresponda a la tipología original del grupo. Se prohíben los vuelos. En el proyecto se justificará la integración de la reforma /obra nueva en el paisaje urbano tradicional del grupo.	
OBJETIVO DE LA ORDENANZA		
El objeto de esta ordenanza es la conservación y la recuperación de la tipología tradicional de cada grupo y del carácter ambiental de sus entornos.		
GRUPOS		
<u>CASTELLÓ</u> Grupo Vaquerías Grupo Francisco Grupo Cardona Vives Grupo Ribes Pla Grupo Palleter (Virgen de Lidón)	<u>GRAO</u> Grupo Virgen del Carmen Grupo San Pedro	
COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS EN LOS GRUPOS		
Tanto las obras nuevas como las reformas/rehabilitaciones deberán respetar la composición de la fachada tradicional del grupo y sus acabados, con huecos verticales y revestimientos exteriores de revoco, quedando prohibidos los aplacados. Cualquier opción de color deberá contar con una propuesta cromática gráfica basado en los colores tradicionales del entorno inmediato.		
De este modo, el grupo formará un conjunto en el que se reflejará el ambiente urbano a través de la fisonomía de las fachadas.		
En cada grupo se acompañan, a modo orientativo, fotografías de las fachadas de viviendas existentes en las que se contempla la composición tradicional de cada uno de ellos.		
ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DE LOS GRUPOS		
En cada grupo se define una ordenación de volúmenes con el objeto de recuperar, en el caso de sustitución y conservar, en el caso de rehabilitación o reforma, la parcelación y la tipología edificatoria característica del grupo. Dicha ordenación tiene por objeto conservar y respetar el carácter ambiental del entorno. Las alineaciones a vial son obligatorias y las alineaciones interiores de la edificación son máximas.		
OTRAS CONDICIONES		
<b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes: - Ordenanzas para el sistema de ordenación por definición volumétrica (capítulo 8 de estas ordenanzas). - Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad tipo de paisaje a que pertenezcan. - Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados. - NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).		



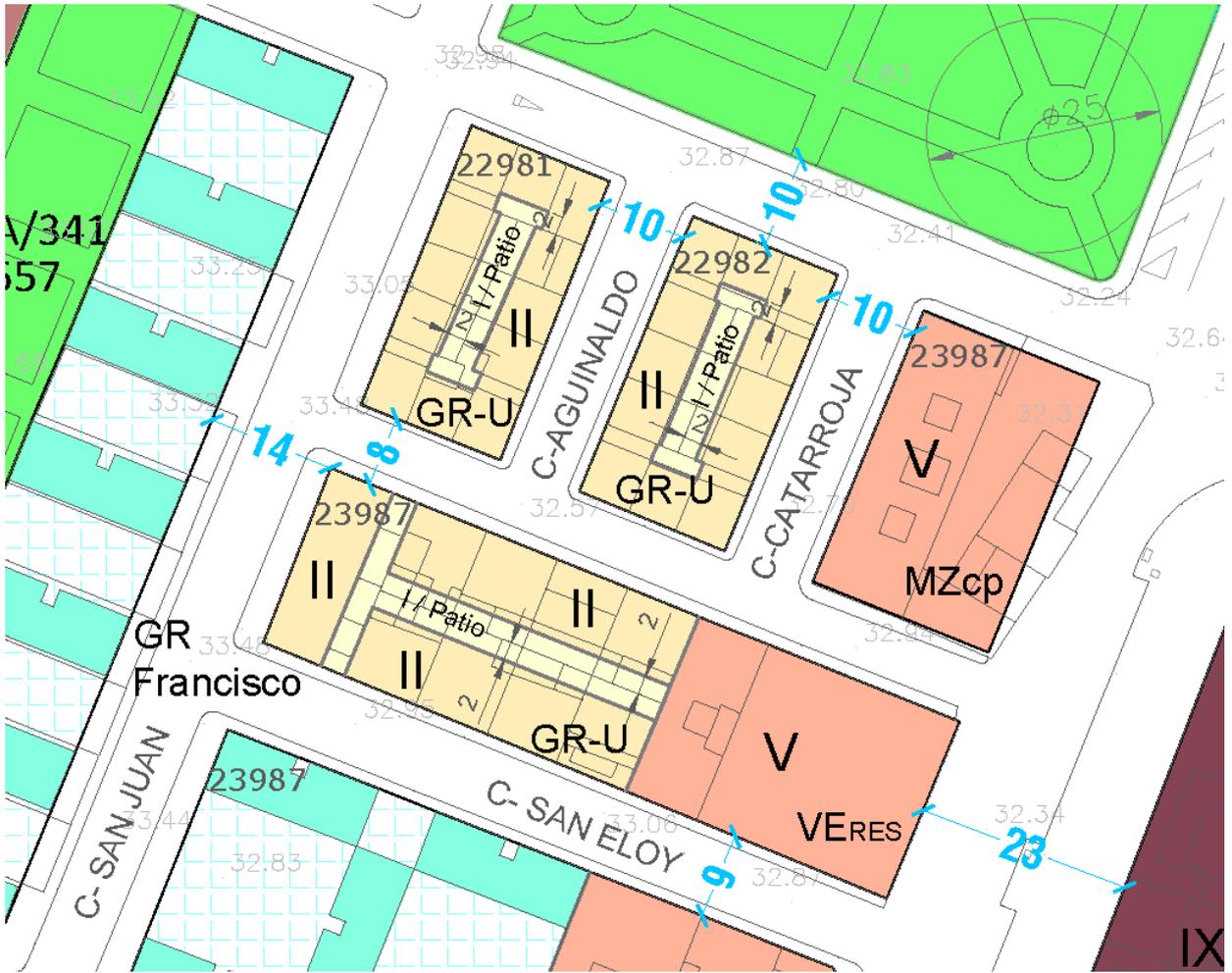
**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA GRUPO VAQUERÍAS**



**COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS EN EL GRUPO VAQUERÍAS**  
(fotografías de fachadas existentes en el grupo a modo orientativo)



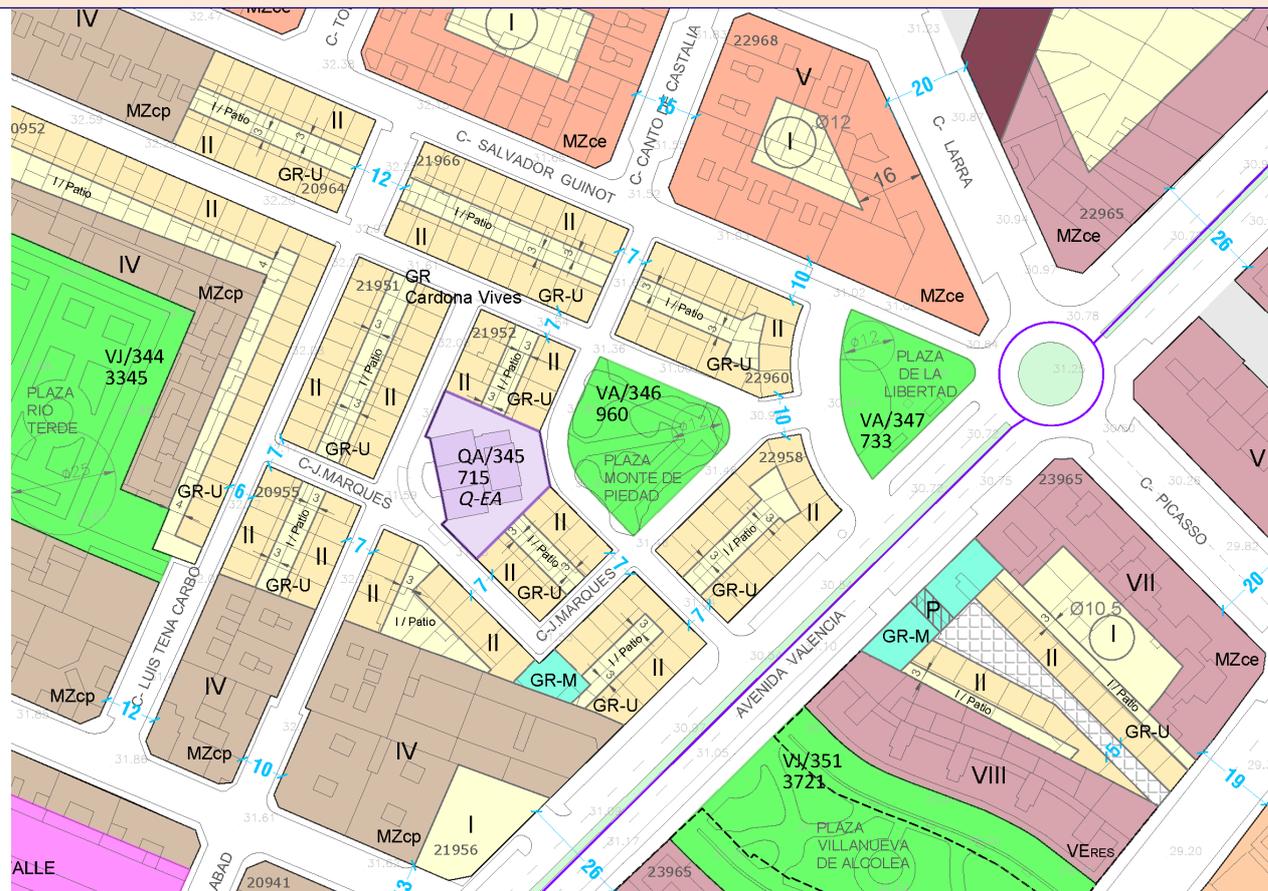
ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA **GRUPO FRANCISCO**



COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS EN EL **GRUPO FRANCISCO**  
(fotografías de fachadas existentes en el grupo a modo orientativo)



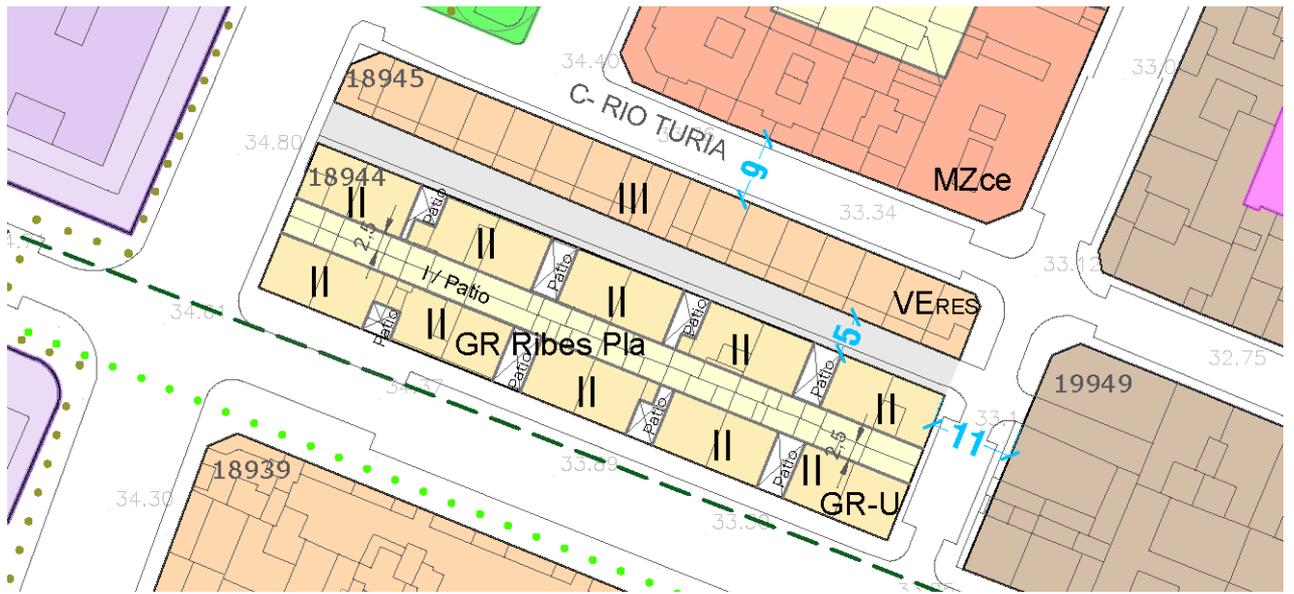
## ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA GRUPO CARDONA VIVES



## COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS EN EL CARDONA VIVES (fotografías de fachadas existentes en el grupo a modo orientativo)



ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA **GRUPO RIBES PLA**

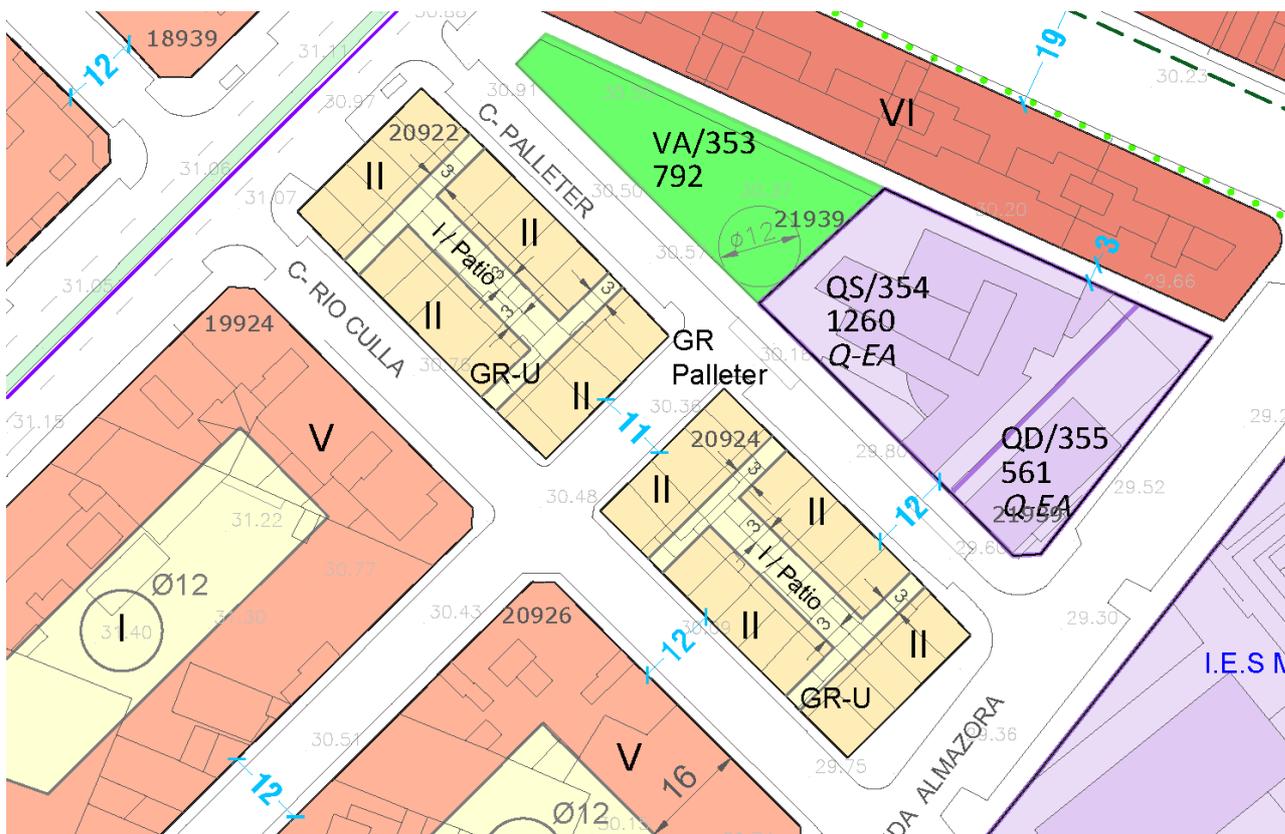


COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS EN EL **GRUPO RIBES PLA**  
(fotografías de fachadas existentes en el grupo a modo orientativo)



Los patios a fachada serán descubiertos y el cerramiento utilizado deberá ser liviano y permeable.

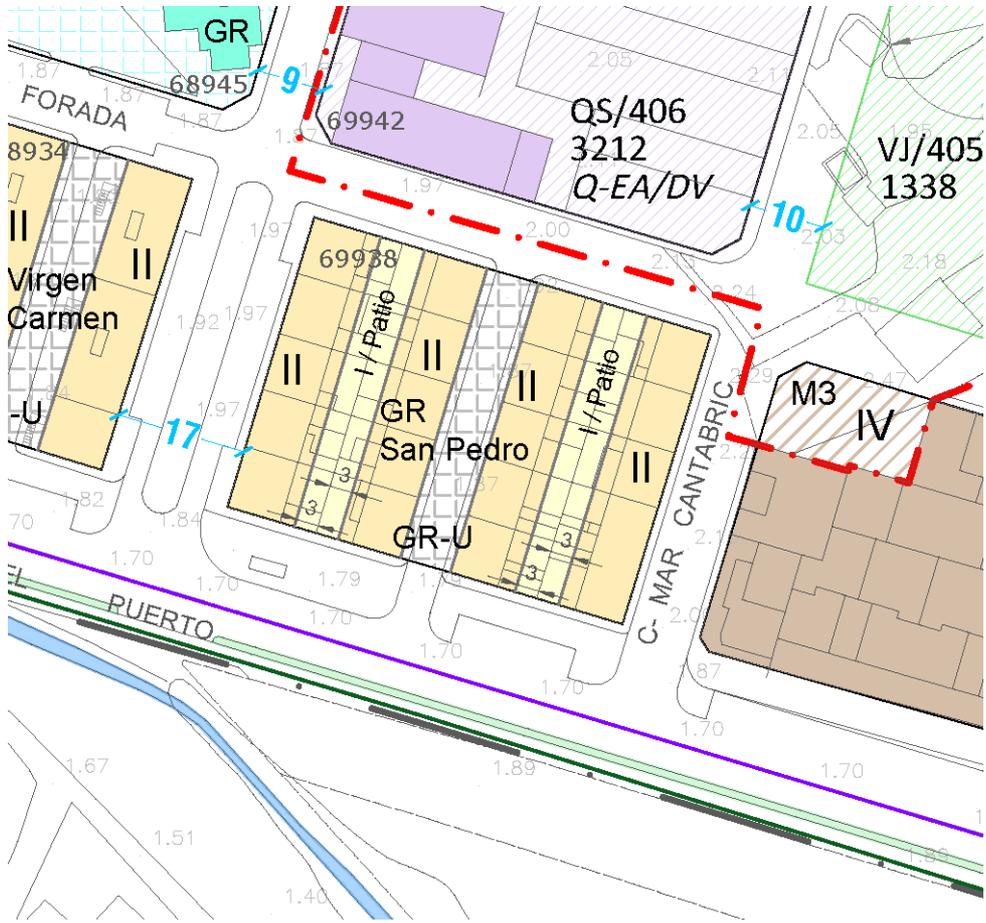
**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA GRUPO PALLETER**



**COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS EN EL GRUPO PALLETER**  
(fotografías de fachadas existentes en el grupo a modo orientativo)

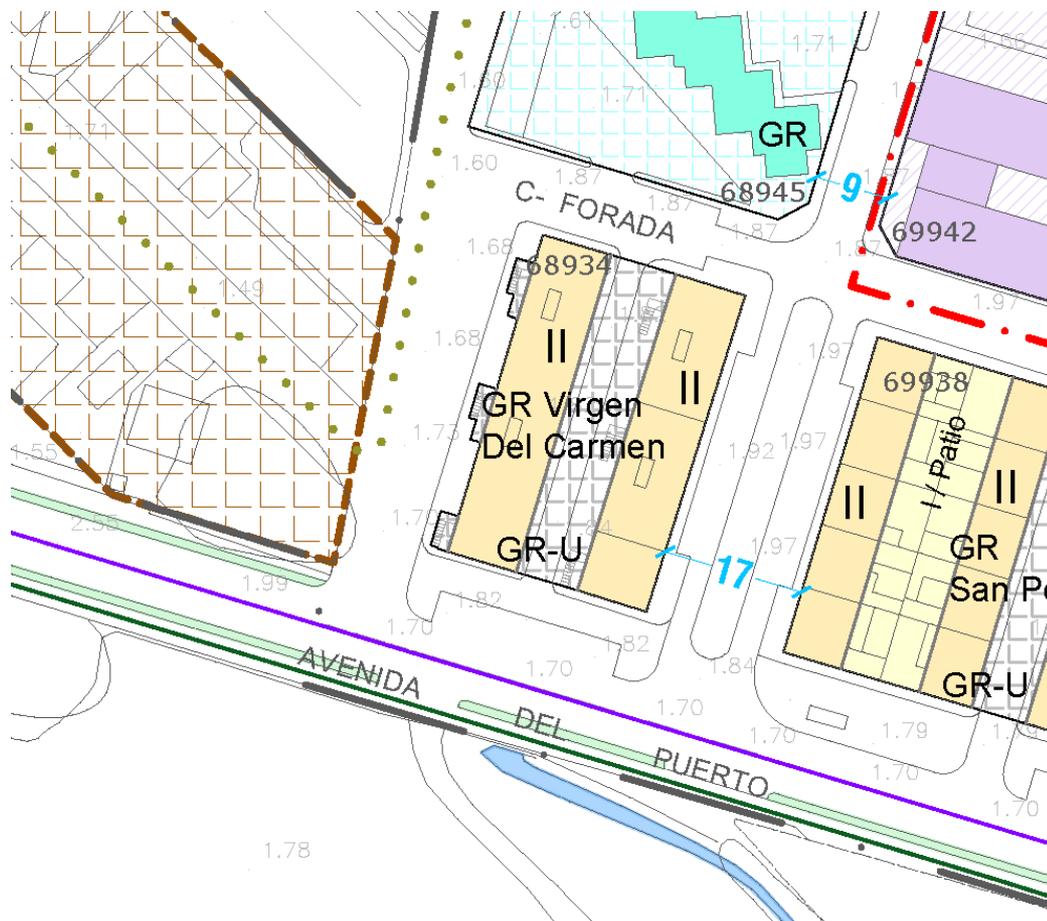


ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA **GRUPO SAN PEDRO**



**COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS EN EL GRUPO SAN PEDRO**  
(fotografías de fachadas existentes en el grupo a modo orientativo)





**COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS EN EL GRUPO VIRGEN DEL CARMEN**  
(fotografías de fachadas existentes en el grupo a modo orientativo)



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: <b>Grupos múltiple</b>		Código: <b>GR-M</b>
Sistema de ordenación: <b>Definición Volumétrica</b>	Tipología edificatoria: <b>Volumen Específico /Contenedor</b>	Uso característico: <b>Residencial Múltiple</b>

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial múltiple.	Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS
Se trata de edificaciones ya existentes. El principal objetivo de esta ordenanza es el mantenimiento de la tipología existente y la definición volumétrica actual de cada grupo.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA	
EJEMPLO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DE VOLUMEN ESPECÍFICO	EJEMPLO DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DE VOLUMEN CONTENEDOR

GRUPOS		
<b>CASTELLÓ</b>		<b>GRAO</b>
Grupo Mestrets	Grupo (Gran Vía-Jorge Juan-Barrachina)	Grupo Virgen del Milagro
Grupo Magdalena	Grupo La Paz	Grupo Mediterráneo
Grupo Cooperación	Grupo Sequiol	Grupo Nuestra Señora del Mar
Grupo Cernuda y Velasco	Grupo Generalitat (San Lorenzo)	Grupo José Antonio
Grupo Matilde Salvador	Grupo Les Constituents	Grupo Nuestra Señora de los Ángeles
Grupo Grapa	Grupo Casas de la Brea	Grupo San Roque
	Grupo Constitución	Grupo Santa Rosa de Lima
		Grupo Pilar Bravo

OTRAS CONDICIONES
<p><b>Normas particulares de aplicación:</b> Además de las indicadas en esta ficha, se aplicarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenanzas para el sistema de ordenación por definición volumétrica (capítulo 8 de estas ordenanzas).</li> <li>- Ordenanzas de paisaje (capítulo 4) y consideraciones de la infraestructura verde urbana (Estudio de Paisaje del POP) de la unidad tipo de paisaje a que pertenezcan.</li> <li>- Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados.</li> <li>- NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).</li> </ul>



Cód. Validación: 727YGP2YCTFH79XAWWKRNZ7K | Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 364

Subzona de ordenación urbanística: <b>Volumen contenedor "Plaza de Toros"</b>		Código: <b>VC Plaza de Toros</b>
Sistema de ordenación: <b>Definición volumétrica</b>	Tipología edificatoria: <b>Volumen Contenedor</b>	Uso característico: <b>Terciario</b>

**USOS VC<sub>TER</sub>**

Permitidos todos los usos terciarios

En el subsuelo del espacio libre privado se permite el aparcamiento para cubrir las necesidades que pueda conllevar la nueva ordenación o los nuevos usos que se implanten.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PLAZA DE TOROS Y SU ENTORNO**

La ordenación propuesta en el inmueble de la Plaza de toros y su entorno pretende hacer compatible el mantenimiento del edificio y la conservación de sus valores (edificio incluido en el catálogo de elementos protegidos, sección patrimonio cultural arquitectónico) con la posibilidad de su rehabilitación, reforma y adaptación a nuevos usos.

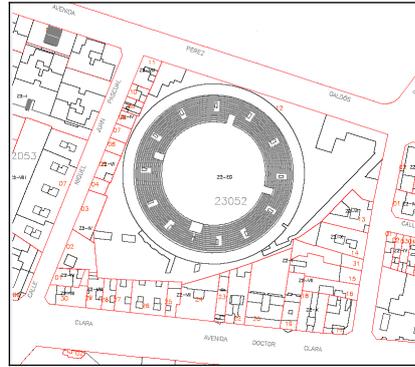
Se considera necesario resaltar el valor histórico arquitectónico del inmueble, visibilizando su estructura y fachada, para lo cual un aspecto importante de las posibles actuaciones será la eliminación de las construcciones auxiliares y del cerramiento opaco existente en el frente de la Avda. Pérez Galdós, que impide actualmente la visión de la fachada protegida y la adecuada integración del elemento arquitectónico con su entorno inmediato, que son los jardines del Parque Ribalta.

Alrededor del inmueble protegido se configura un espacio libre de uso privado que podría cerrarse (si fuese necesario) con elementos de rejería que no impidan su visibilidad.

En los edificios colindantes de la manzana, con el objetivo de ocultar las medianeras vistas de los edificios existentes, se disponen zonas edificables, con las condiciones de volumetría que se definen en el plano de la serie D. *Volumetría y alineaciones*.

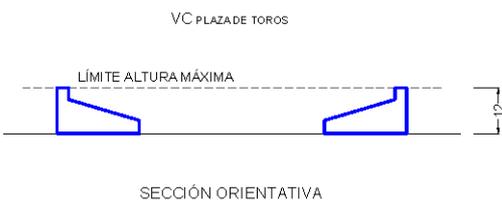
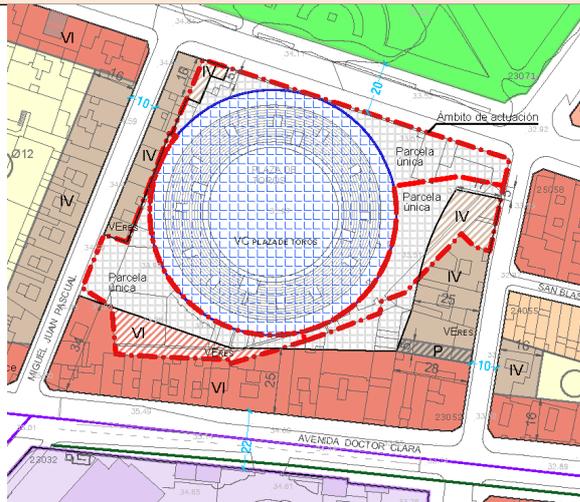


Estado actual del ámbito de la Plaza de Toros y su entorno



Plano de catastro.

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**



Se permitirá una altura máxima de tres plantas sobre rasante que no superará los 12 m de altura de la fachada existente.

La nueva construcción deberá respetar el edificio catalogado de plaza de toros.

El diseño considerará la edificación de la plaza de toros existente como elemento de proyecto. Será preceptivo la clara identificación del elemento protegido en dicho diseño, favoreciendo conservación y disfrute.

La zona de graderío deberá respetarse e integrarse en el programa del proyecto de la nueva edificación, pudiendo disponer de su uso en aquellos puntos en los que sea conveniente. En este sentido, zona inferior (planta baja) podrá albergar nuevos usos, y en zona superior se podrá favorecer la creación de espacios de ocio esparcimiento incorporando incluso zonas de descanso aprovechando las características de la construcción existente (gradas). Todo ello con el objetivo de garantizar el adecuado uso y mantenimiento de la edificación protegida.

Se define el área de movimiento de la edificación, que no podrá sobrepasar los límites hacia el espacio libre de la plaza de toros existente.

A su vez, su entorno queda definido como se señala en el plano de la serie D. *Volumetría y alineaciones*: con futuras construcciones que corresponden con la ordenanza de volumen contenedor (VC) por un espacio libre privado que rodea el coso taurino.

Con el objeto de preservar la edificación catalogada, no se permite la construcción de sótano ni en el edificio protegido ni en el espacio libre colindante el cual es irregular y la ejecución de un sótano podría afectar a las cimentaciones de las edificaciones.



PROTECCIÓN	SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO																																								
<p><b>Bien catalogado (CA-83)</b></p> <p>Nivel de protección integral</p>	<p><b>Componentes principales:</b></p> <p>La protección se refiere exclusivamente al edificio de la propia plaza y no a las edificaciones anexas y tapia. Composición de fachadas, elementos ornamentales, molduras, rejería, revestimiento de fachada. La recuperación del carácter exento de esta pieza de ordenada composición y excelente ejecución representaría una mejora sustancial del entorno.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº</th> <th>Identificación</th> <th>Valoración</th> <th>Carácter</th> <th>Estado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Plaza de toros</td> <td>(a conservar)</td> <td>Material</td> <td>Aceptable</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Cableado</td> <td>(a conservar)</td> <td>Material</td> <td>Aceptable</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Rótulo</td> <td>(impropio)</td> <td>Material</td> <td>Aceptable</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Actuaciones previstas:</b></p> <p>Se mantendrán las fachadas en su totalidad, así como la estructura general interior del edificio y los elementos originales que se mantienen, permitiéndose obras de rehabilitación, restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones, pero no modificaciones del sistema estructural. Cuando sea necesaria la sustitución de los elementos deteriorados (carpinterías, elementos decorativos...) se mantendrá en los nuevos el mismo o similar material y diseño.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº</th> <th>Componente</th> <th>Actuación</th> <th>Importancia</th> <th>Urgencia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Plaza de toros</td> <td>Mantenimiento</td> <td>Media</td> <td>No urgente</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Cableado</td> <td>Acondicionamiento</td> <td>Media</td> <td>No urgente</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Rótulos</td> <td>Acondicionamiento</td> <td>Media</td> <td>No urgente</td> </tr> </tbody> </table>	Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Estado	1	Plaza de toros	(a conservar)	Material	Aceptable	2	Cableado	(a conservar)	Material	Aceptable	4	Rótulo	(impropio)	Material	Aceptable	Nº	Componente	Actuación	Importancia	Urgencia	1	Plaza de toros	Mantenimiento	Media	No urgente	2	Cableado	Acondicionamiento	Media	No urgente	4	Rótulos	Acondicionamiento	Media	No urgente
Nº	Identificación	Valoración	Carácter	Estado																																					
1	Plaza de toros	(a conservar)	Material	Aceptable																																					
2	Cableado	(a conservar)	Material	Aceptable																																					
4	Rótulo	(impropio)	Material	Aceptable																																					
Nº	Componente	Actuación	Importancia	Urgencia																																					
1	Plaza de toros	Mantenimiento	Media	No urgente																																					
2	Cableado	Acondicionamiento	Media	No urgente																																					
4	Rótulos	Acondicionamiento	Media	No urgente																																					



## Capítulo 9. Ordenanzas singulares

### Artículo 9.0. Introducción.

Existen en todo el término de Castelló de la Plana, ámbitos de planeamiento cuyas ordenanzas se definieron mediante planes parciales y cuyos parámetros urbanísticos difieren bastante de las nuevas ordenanzas definidas en este POP, incorporando además algunas características singulares que hay que tener en cuenta. El resto de los parámetros se regularán atendiendo a las nuevas ordenanzas en función del sistema de ordenación y de su tipología.

### Artículo 9.1. Ámbitos de aplicación.

Cada una de las subzonas, está constituida por el conjunto de áreas grafiadas con el código correspondiente (PGU-R1, PTA-R4, etc.) que aparece en el plano de la serie "D. Volumetría y Alineaciones".

USO CARACTERÍSTICO	ÁMBITO/ZONA	ORDENANZA
RESIDENCIAL	PS1 y PS2 (Sensal)	PS-R1, PS-R1vo, PS-R2, PS-R3, PS-R4, PS-UF1, PS-UF2, PS-R1so Y PS-COM
	PGU Y PTA (Gumbau y Taxida))	PGU-R1, PGU-R2, PGU-R3 y PTA-R4.
	PL1 (Lledó1)	PL1-R5, PL1-R6-M14, PL1-R6-M17 y PL1-R7-M19, PL1-R7-M18A, PL1-R17-M18 y PL1-TD-HO*
	PL2 (Lledó 2)	PL2-RUF1, PL2-RUF2, PL2-RUF3, PL2-RBA, PL2-Co y PL2-TD-CS*.
	PL3 (Lledó3)	PL3-UFA1, PL3-UFA2, PL3-UFH, PL3-RBA y PL3-COM
	17UER	17UER-Z7 y 17UER-Z9
	PERI 16	P16-ZU2A y P16-ZU9A
	PRA (Rafalafena)	PRA-Sector /Parcela (Ejemplo: PRA-S.VI/P.7)
TERCIARIO	17UET	17UET-M1.1, 17UET-M1.2, 17UET-M2, 17UET-M3, 17UET-M4 y 17UET-M5
	14UET	14UET-EADS y 14UET-EAIS
	08-UET	08UET-ZT

### Artículo 9.2. Normas de carácter general.

- Las ordenanzas de edificación y ordenación de parcela (capítulo 3 de estas ordenanzas).
- Ordenanzas de integración paisajística de la unidad y tipo de paisaje a que pertenezcan (capítulo 4 de estas ordenanzas).
- En aquello no regulado en las ordenanzas de este capítulo, las que correspondan en cada caso, según el sistema de ordenación al que pertenezcan:
  - Alineación de calle: regulado en el capítulo 6.
  - Edificación aislada: regulado en el capítulo 7.

- Definición volumétrica: regulado en el capítulo 8.

- Catálogo de Protecciones y Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, en el caso de elementos catalogados.

### Artículo 9.3. Parámetros urbanísticos de parcela, intensidad, volumen, forma y posición de la edificación.

Los parámetros urbanísticos de parcela, intensidad, volumen, forma y posición de la edificación se recogen en cada una de las ordenanzas que se han agrupado por bloques.

### Artículo 9.4. Usos

Cada ámbito de planeamiento recogido en la tabla siguiente, a efectos de usos, se asimila a alguna de las subzonas de ordenación pormenorizada relacionadas en el artículo 5.2 "Clasificación de las subzonas de ordenación pormenorizada" de estas ordenanzas.

Dentro de las subzonas asimilables se referencian las manzanas o parcelas de los ámbitos, especificando a continuación los tipos de usos (residenciales, industriales y/o terciarios) compatibles con dichas subzonas.

En los artículos 2.3 "Uso residencial", 2.4 "Uso industrial y 2.5 "Uso terciario" de estas ordenanzas, desarrollan la clasificación de dichos usos.

ÁMBITO/ZONA	SUBZONAS ASIMILABLES A EFECTOS DE USOS	USOS COMPATIBLES		
		Residencial	Industrial	Terciario
PS1 y PS2 (Sensal)	<b>EDA</b> (R1, R1vo, R2, R3, R4)	RM	Tipos:In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	<b>AIS</b> (UF1, UF2)	RU	-	todos
	<b>TRA</b> (R1so, COM)	- (*)	Tipos:In//Al//Ta//Es Actividad:LA//DR//AI	todos, excepto DO
PGU Y PTA (Gumbau y Taxida)	<b>EDA</b> (R1, R2, R3, R4)	RM	Tipos:In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
PL1 (Lledó1)	<b>EDA</b> (R5, R7 M18B, R6 M14, R6 M17)	RM	Tipos:In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	<b>ADO</b> (R7 M19, R7 M18A)	RM	-	todos
PL2 (Lledó 2)	<b>ADO</b> (RUF-1, RUF-2)	RM	-	todos
	<b>EDA</b> (RBA)	RM	Tipos:In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	<b>EME</b> (RUF-3)	RU//RM tipo D	Tipos:In//Al//Ta Actividad:LA//DR//AI	todos
	<b>TRA</b> (Co, TD-Cs*)	- (*)	Tipos:In//Al//Ta//Es Actividad:LA//DR//AI	todos, excep
PL3 (Lledó3)	<b>AIS</b> (UFA-1, UFA-2)	RU	-	todos
	<b>ADO</b> (UFH)	RM	-	todos
	<b>EDA</b> (RBA)	RM	Tipos:In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	<b>TRA</b> (COM)	- (*)	Tipos:In//Al//Ta//Es Actividad:LA//DR//AI	todos, excep

17UER	<b>AIS</b> (Z7)	RU	-	todos
	<b>ADO</b> (Z7)	RM	-	todos
	<b>EDA</b> (Z9)	RM	Tipos:In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
PERI16	<b>MZcp</b> (ZU2A)	RU/RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	<b>EDA</b> (ZU9A)	RM	Tipos:In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
PRA (Rafalafena)	<b>EDA</b>	RM	Tipos:In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	<b>TRA</b> (SI/P10, SV/P4, SV/P5, SV/P9, SVI/P14)	- (*)	Tipos:In//Al//Ta//Es Actividad:LA//DR//AI	todos, excepto DO
17UET	<b>TRA</b> (M1.1, M.2, M2, M3, M4, M5)	- (*)	Tipos:In//Al//Ta//Es Actividad:LA//DR//AI	todos, excepto DO
14UET	<b>TRM</b> (EADS)	- (*)	Tipos:In//Al//Ta//Es Actividad:LA//DR//AI	todos, excepto DO
	<b>TRA</b> (EAIS)	- (*)	Tipos:In//Al//Ta//Es Actividad:LA//DR//AI Situación: A/B	todos, excepto DO
08-UET	<b>TRM / TRA</b> (ZT)	- (*)	Tipos:In//Al//Ta//Es Actividad:LA//DR//AI	todos, excepto DO

(\*) Permitted only for dwellings intended for security personnel or the holder of the activity, with a maximum of one dwelling per activity

#### Artículo 9.5. Otras condiciones.

If there are some specific conditions of a scope or ordinance they will be indicated in the sheet of subzone corresponding.



## Ordenanza de aplicación en el ámbito PS1 y PS2 (Sensal)

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Residencial	Edificación aislada	Bloque exento/adosado	Sensal R1 (Zona residencial en bloque)	PS-R1
			Sensal R1vo (Zona residencial en bloque)	PS-R1vo
			Sensal R2 (Zona residencial en bloque)	PS-R2
			Sensal R3 (Zona residencial en bloque)	PS-R3
			Sensal R4 (Zona residencial en bloque)	PS-R4
			Sensal UF1 (Zona residencial unifamiliar)	PS-UF1
			Sensal UF2 (Zona residencial unifamiliar)	PS-UF2
Terciario	Edificación aislada	Bloque exento/adosado	Sensal Bienestar social (Asistencial benéfico, religioso o sanitario)	PS-R1so
			Sensal Comercial	PS-COM

La tipología de la subzona PS-COM es de edificación aislada, no obstante, mediante acuerdo con los colindantes, podrán mancomunarse los lindes siempre que, junto con la solicitud de licencia del primer proyecto, se acompañe plano que incluya la disposición final de las edificaciones.

### 2.- Normas comunes en este ámbito.

#### a) Ocupación de los sótanos y semisótanos.

Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella.

#### b) Otras construcciones en la parcela

En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, se podrán autorizar las edificaciones de servicios tales como transformadores o salidas de emergencia de sótanos.

#### c) Cimentaciones en edificaciones colindantes

En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas. A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva.



### 3.- Normas particulares de cada subzona.

#### 3.1-Parámetros urbanísticos: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord.	Parcela		Intensidad		Volumen y forma Nº plantas	Posición de la edificación: Distancia mínima (m)		
	Sup. Mín.	Frente mín.	CE (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Coef. Ocup.(%)		Vial	Resto lindes	Edif. misma parcela
R1	1.400	30	2,10	35	7	0 a Paseo Rio Nilo y sin vuelos 5 resto	1/4 altura, mínimo 4 m	5
R1vo	1.400	30	2,62	45	7	0 a Paseo Rio Nilo y sin vuelos 5 resto	1/4 altura, mínimo 4 m	5
R2	2.000	25	1,85	40	7	5	7 a solares Res. 0 resto	1/2H (*)
R3	2.500	25	2,50	30	10	5	1/4 altura, mínimo 4 m	5
R4	1.400	30	2,50 Res. 0,05 Com. PB	30	10	0 a Paseo Rio Nilo y sin vuelos 5 resto	1/4 altura mínimo 4 m	5
UF1 (***)	300	10	0,50(**)	33	3	7-10 C/Rio Esca, C/Rio Guadalima y C/Rio Guadalorce 3 resto.	0	-
UF2 (***)	400	12 Rect.12x2 4	0,50(**)	30	3	7-10 C/Rio Jabalón y C/Rio Guadalorce. 3 resto.	3	-
R1so	1400	30	1,00	65	7	5(*1)	1/4 altura, mínimo 4 m	5
COM	2000	40	1,275 (**)	70	2	3	3 0 acuerdo colindantes	

(\*) Se podrán unir los edificios entre sí, siempre y cuando se hagan coincidir las medianeras comunes y se presentan conjuntamente para la obtención de la licencia de obras. En caso de unirse mediante pasaje cubierto con o sin vivienda sobre el pasaje, se considerará como un único edificio.

(\*\*) Computa edificabilidad de idéntica forma el espacio bajo techo, abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

(\*\*\*) Se permite la construcción de **agrupaciones de vivienda** con tipología de viviendas pareadas (solo en la subzona PS-UF2) o conjunto de viviendas (en las subzonas PS-UF1 y PS-UF2).

Parámetros a aplicar	
Viviendas pareadas PS-UF2	Si la superficie de parcela o suma de dos parcelas independientes > 800 m <sup>2</sup> s Núm. máximo de vdas = 2 vdas unidas por medianera común.(proyecto unitario) Parcela vinculada a vda > 400 m <sup>2</sup> s En este caso, no rige lo establecido sobre distancias a lindes laterales respecto del linde común.
Conjunto de viviendas	Si hay un mínimo de 3 viviendas en una misma parcela. Núm. máximo de vdas 1vda cada 300 m <sup>2</sup> s o fracción igual o superior a 250m <sup>2</sup> s (UF1)

PS-UF1 y PS-UF2	<p>1vda cada 400 m<sup>2</sup>s o fracción igual o superior a 350m<sup>2</sup> (UF2)</p> <p>Parcela vinculada a vda &gt; 180 m<sup>2</sup>s ( de estos, 80 m<sup>2</sup>s a zona ajardinada) (UF1)</p> <p style="padding-left: 40px;">&gt; 300 m<sup>2</sup>s ( de estos, 120 m<sup>2</sup>s a zona ajardinada)(UF2)</p> <p>Disposición de vdas en hilera (UF1)</p> <p style="padding-left: 40px;">aisladas o pareadas (UF2)</p> <p>Separación a lindes laterales (salvo acuerdo con el colindante) ≤3 m.(UF1)</p> <p>Separación entre edificaciones ≤5m.(UF2)</p>
Resto de parámetros	Se aplicarán los de su subzona.

### 3.2- Otras condiciones particulares de las subzonas.

#### a) Otras construcciones permitidas en parcela.

En la tipología edificatoria de bloque, en la parte de la parcela no ocupada por edificación y en el caso de las subzonas PS-UF1 y PS-UF2, en la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas, se permite:

Cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de los lindes una distancia igual a la altura de coronación. La superficie construida cerrada, en esta zona común, destinada a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad.

En la subzona R4, la superficie edificable destinada a uso comercial podrá disponerse separada del resto, de una sola planta, que no deberá cumplir retranqueos respecto a fachada.

#### b) Construcciones permitidas por encima de la altura:

##### - En las subzonas PS-R1, PS-R2, PS-R3 y PS-R4:

Se permite sobrepasar la altura máxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable que rebase la altura máxima.

##### En las subzonas PS-UF1, PS-UF2 y PS-COM:

Por encima de la altura máxima de cornisa no se permiten más construcciones que las destinadas a caja de escalera y elementos ornamentales de la edificación, que en ningún caso formarán volúmenes cerrados.

#### c) Edificabilidad en parcela PS2-R2 entre las calles Av. Chatteraut, Río Sella y Río Danubio.

Con independencia de la nueva alineación propuesta por el Plan de Ordenación Pormenorizada en la rotonda que se encuentra en el cruce avda. Chatteraut y calle Río Sella, la edificabilidad que corresponde a esta parcela es la que se le adjudicó en la reparcelación aprobada en fecha 17 de mayo de 2002.



## Ordenanza de aplicación en el ámbito Gumbau y Taxida (PGU y PTA)

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Residencial	Edificación aislada	Bloque exento/ adosado	Gumbau-R1 (Zona residencial R1)	PGU-R1
			Gumbau-R2 (Zona residencial R2)	PGU-R2
			Gumbau-R4 (Zona residencial R3)	PGU-R3
			Taxida -R4 (Zona residencial R4)	PTA-R4

### 2.- Normas comunes en este ámbito.

#### a) Distancia a vial o zona verde y al resto de lindes

Se ajustarán a lo establecido en los planos de la serie D. Volumetría y Alineaciones. Se distinguen dos tipos de líneas:

- Línea obligatoria: la fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.
- Línea máxima: define la envolvente máxima de la edificación

#### b) Ocupación de los sótanos

Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

#### c) Ocupación de los semisótanos

Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella.

#### d) Condiciones de condominio: cimentaciones en edificaciones colindantes.

En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas. A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva.

#### e) Medianeras

En los lindes de unos solares con otros será necesario hacer coincidir las medianeras de modo que una vez finalizada la construcción de los edificios queden ocultas. Para garantizar lo anterior será preceptivo que la anchura de los edificios sea obligatoriamente de 14 metros en una zona de 5 metros en cada uno de los solares contando a partir del linde.

Es posible la modificación de esta condición mediante la presentación de un Estudio de Detalle.

En caso de no poder cumplirse la condición del primer párrafo será obligatoria la presentación de un estudio de detalle de la manzana.



### 3.- Normas particulares de cada subzona.

#### 3.1- Parámetros urbanísticos: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord PGU /PTA	Parcela		Intensidad		Volumen y forma	Posición de la edificación Distancia mínima(m)		
	Sup mín. (m <sup>2</sup> )	Frente mín. (m)	CE m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Coef. Ocup. (%)	Nº plantas	Vial	Resto lindes	Edif. misma parcela
R1	1000	25	2,15	85 PB y P1 50 resto	10	Señalados en los planos de la serie D. Volumetría alineaciones.	y	H/2 (*)
R2	1500	25	2,73	40	10			H/2 (*)
R3	1000	25	2,00	50	11			H/2 (*)
R4	1000	25	2,73	40	10			H/2 (*)

(\*) Si los edificios se unen entre sí mediante un pasaje cubierto con o sin viviendas sobre el pasaje, no se tendrá en cuenta dicha separación entre bloques ya que se considerará como un único edificio.

#### 3.2- Otras condiciones particulares de las subzonas.

##### a) Parcelación

###### - En las subzonas PGU-R1, PGU-R2 Y PTA-R4:

En solares se realizará la parcelación de modo que los límites sean líneas rectas perpendiculares a la Avda. del Mar y que comprendan todo el ancho de la manzana. Los solares resultantes tendrán forma rectangular.

###### - En la subzona PGU-R3:

La parcelación será única.

##### b) Construcciones permitidas por encima de la altura:

###### - En la subzona PGU-R3:

Se permite sobrepasar la altura máxima si el proyecto de edificación propone el diseño de un elemento singular no habitable que rebase la altura máxima.



## Ordenanza de aplicación en el ámbito Lledó 1 (PL1)

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Residencial	Edificación aislada	Bloque exento/ adosado	Lledó 1-Residencial R5 (Bloque edificación abierta)	PL1-R5
			Lledó 1-Residencial R7 Manzana M19 (Edificación adosada)	PL1-R7-M19
			Lledó 1-Residencial R7 Manzana M18A (Edificación adosada)	PL1-R7-M18A
	Definición volumétrica	Volumen contenedor	Lledó 1-Residencial R6 Manzana M14 (Volumen contenedor)	PL1-R6-M14
			Lledó 1-Residencial R6 Manzana M17 (Volumen contenedor)	PL1-R6-M17
Terciario	Edificación aislada	Bloque exento/ adosado	Lledó 1-Residencial R7 Manzana M18B (Edificación en altura)	PL1-R7-M18B
Terciario	Edificación aislada	Bloque exento/ adosado		PL1-TD-HO*

### 2.- Normas comunes en este ámbito.

#### a) Ocupación de los sótanos

Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

#### b) Ocupación de los semisótanos

Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella

#### c) Cimentaciones en edificaciones colindantes

En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas. A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva.



### 3.- Normas particulares de cada subzona.

#### 3.1- Parámetros urbanístico: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord	Parcela		Intensidad		Volumen y forma	Posición de la edificación: Distancia mínima (m)		
	Sup. Mín.(m <sup>2</sup> )	Frente mín. (m)	CE m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Coef. Ocup. (%)		Vial	Resto lindes	Edif.misma parcela
R5	1500	25	2,00	75% PB 25% resto	9	Plano serie D	Plano serie D	H/2 (Excluyendo ático)
R6-M14	Plano serie D (Volumen contenedor)							
R6-M17								
R7-M19 (*)	125	5	1,2424	Plano serie D	3	Plano serie D	-	-
R7-M18A (*)	125	5	1,1539	Plano serie D	3	Plano serie D	-	-
R7-M18B	-	-	1,9272	-	6	-	- (**)	H/2
TD-HD*	-	-	1,87	-	6	-	- (**)	H/2

(\*) Será posible modificar la tipología a viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, previo estudio específico de la parcela por el municipio y su subsiguiente aprobación. En edificación aislada o pareada la separación mínima a lindes vecinos será de 3 metros.

(\*\*) En edificación aislada la separación mínima a lindes vecinos será de 3 metros.

#### 3.2- Otras condiciones particulares de las subzonas.

##### a) La parcelación en la subzona PL1-R5 y PL1-R6:

Se realizará de modo que los límites sean líneas rectas perpendiculares a las alineaciones de las calles.

##### b) Otros servicios en la subzona residencial PL1-R7:

Existe en la actualidad un pozo de extracción de agua perteneciente a la empresa FACSA que debe mantenerse para permitir el abastecimiento de agua de riego para las zonas verdes próximas.



## Ordenanza de aplicación en el ámbito Lledó 2 (PL2)

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Residencial	Edificación aislada	Bloque exento /adosado	Lledó 2-RUF-1 (Edificación en hilera o agrupada)	PL2-RUF1
			Lledó 2-RUF-2 (Edificación en hilera, aislada o agrupada)	PL2-RUF2
			Lledó 2- RBA (Edificación en bloque)	PL2-RBA
	Alineación de calle	Manzana cerrada	Lledó 2-RUF-3 (Unifamiliar en manzana cerrada)	PL2-RUF3
Terciario	Edificación aislada	Bloque exento	Lledó 2-Co (Edificación abierta)	PL2-Co
Terciario	Edificación aislada	Bloque exento	Lledó 2-TD-CS* (Edificación abierta)	PL2-TD-CS*

Además de las tipologías señaladas en el cuadro, se permiten las siguientes:

- En la subzona RUF-1 y RUF-2 se podrán construir Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con la tipología de agrupación de viviendas en hilera o bloque exento.
- En la subzona RUF-2, además se permitirá construir con la tipología de edificación en bloque.

### 2.- Normas comunes de aplicación.

#### a) Ocupación de los sótanos

Los sótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela sobre la que se obtiene la edificación.

#### b) Ocupación de los semisótanos

Los semisótanos, sólo la ocupada por la edificación sobre rasante.



### 3.- Normas particulares de aplicación.

#### 3.1- Parámetros urbanísticos: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord.	Parcela		Intensidad			Volumen y forma	Posición de la edificación: Distancia mínima (m)		
	PL2	Sup. Mín. (m <sup>2</sup> )	Frente mín. (m)	CE (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Coef. Ocup. (%)		Fondo edif (m)	Nº plantas	Vial
RUF1 (*)	125	5	1,20	60	-	3	3 C.La Plana 0 resto	3 otras subzonas 0 resto	5 entre Agrupaciones
RUF2 (*) (**)	2800	-	1,18	60	-	3	3 C.La Plana 0 resto	3 manzana M8 0 resto	5 entre Agrupaciones
RUF3	-	-	1,50	-	11	2	0m	0m	-
RBA	-	-	3,60	60	-	9	-	-	-
Co	-	-	0,80	80	-	1	-	-	-
TD-CS*	5000	-	0,75	60	-	4	5	5	-

(\*) Se permite la construcción de VPP en las subzonas de PL2-RUF1 y PL2-RUF2 con la tipología de agrupación de viviendas en hilera o bloque exento.

Parámetros a aplicar	
Parcela mínima (sólo RUF1)	500 m <sup>2</sup> s
Frente mínimo	15 m
Ocupación máxima	PB y P1: 60% y P2: 60% P1
Posición de la edificación (Distancia mínima)	- A vial: 3m - Resto de lindes 3m a subzonas con exigencia de retranqueo 0m a parcelas misma ordenanza. Excepto formación medianeras RUF-2: 3m  - Agrupaciones misma parcela 5m 3m si longitud solape < 10 m
Resto de parámetros	Se aplicarán los de su subzona
Otros parámetros	
Edif.máxima bloque/ agrupación	600 m <sup>2</sup> t

Se consideran bloques independientes los volúmenes separados y diferenciados, aunque tengan pasarelas comunes, porches, etc. entre ellos siempre que tengan una imagen de construcción ligera y abierta.

(\*\*) Se permite la construcción de la tipología de edificación en bloque en la subzona PL2-RUF2:

Parámetros a aplicar	
Posición de la edificación	A vial = 5 y a C.La Plana= 3 Resto de lindes = 3
Resto de parámetros	Se aplicarán los de su subzona
Otros parámetros	
Medida del bloque	Proyección del bloque en planta < un cuadrado de 30 metros de lado.
Distintas tipologías en una misma manzana	Deberá adoptarse una solución global, definiendo tipologías y retranqueos el conjunto, mediante Proyecto Unitario y/o mediante Estudio de Detalle.

### 3.2- Otras condiciones particulares de las subzonas.

#### a) Otras construcciones en PL2-RUF1 (cualquier tipología edificatoria):

En la alineación de fachada, se permitirán construcciones ligeras para resguardo de vehículo, adosados a la fachada, con una anchura máxima de 2,50 metros.

#### b) Construcciones en espacios y servicios comunes en PL2-RUF2 (cualquier tipología edificatoria):

- La parte de parcela no ocupada por las viviendas podrá utilizarse para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. Se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.
- La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destinen a cualquier uso auxiliar o complementario comportará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de 50% de su perímetro cerrado.

#### c) Superficies de parcela por vivienda en PL2-RUF1(Edificación en hilera o agrupada) y PL2-RUF2(Edificación en hilera, aislada o agrupada):

En RUF1 es de 125 m<sup>2</sup>s y en RUF2 es de 120 m<sup>2</sup>s (300 m<sup>2</sup>s en aisladas)



## Ordenanza de aplicación en el ámbito Lledó 3 (PL3)

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Residencial	Edificación aislada	Bloque exento/adosado	Lledó 3-UFA-1 (Edificación unifamiliar aislada)	PL3-UFA1
			Lledó 3- UFA-2 (Edificación unifamiliar aislada)	PL3-UFA2
			Lledó 3-UFH (Edificación unifamiliar en hilera)	PL3-UFH
			Lledó 3-RBA (Edificación plurifamiliar bloque abierto)	PL3-RBA
Terciario	Edificación aislada	Bloque exento/adosado	Lledó 3-Comercial	PL3-COM

La tipología de la subzona PL3-COM es de edificación aislada, no obstante, mediante acuerdo con los colindantes, podrán mancomunarse los lindes.

### 2.- Normas comunes de aplicación.

#### a) Sótanos

Ocupación  $\leq$  80 % de la parcela

#### b) Semisótanos

Ocupación  $\leq$  ocupada por la edificación sobre rasante

#### c) Construcciones bajo cubierta

Computan edificabilidad en la superficie con altura libre  $>$ 2metros.



### 3.- Normas particulares de aplicación.

#### 3.1- Parámetros urbanísticos: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord.	Parcela			Intensidad		Volumen y forma	Posición de la edificación: Distancia mínima (m)		
	Sup. Mín. (m <sup>2</sup> )	Frente mín. (m)	Rectángulo inscribible	CE (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Coef. Ocup. (%)		Nº plantas	Vial	Resto lindes
UFA-1 (****)	400	16 5 cul-de-sac	16x20 (*)	0,60	30	2 (**)	(***)	3	-
UFA-2 (****)	300	12 5 cul-de-sac	12x20 (*)	0,75	40	2 (**)	(***)	3	-
UFH	1000	20	--	0,90	40	3	(***)	3	5 Long. bloque < 35 m
RBA	1500	30	30x40 (*)	1,40	40	5	5 0 C/Rosa Maria Moles y Calderón de la Barca sin vuelos	1/2 altura cornisa Mínimo 5m	H/2
COM	1000	12	12x20 (*)	1,10	70	2	5-10	3 0 acuerdo colindantes	-

(\*) Rectángulo inscribible coincidiendo uno de sus lados con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior. Quedan excluidas las que tengan una única alineación exterior a vial cul-de-sac.

(\*\*) Se permite una tercera planta siempre que la solución constructiva sea de cubierta plana en la totalidad de la edificación y sin ocupar más del 50% P1.

(\*\*\*) Con carácter general, la distancia a la alineación exterior será no menor de 5 metros y no mayor de 10 metros.

Se exceptúan:

- Las parcelas recayentes a la calle Dr. Juan Bautista, en la que el retranqueo obligatorio será de 5 m.
- Las parcelas recayentes a la Ronda, la distancia a vial mínima será de 5 m. y por detrás de esta línea la edificación podrá ubicarse a cualquier distancia, cumpliendo el resto de parámetros.
- Las parcelas con más de una alineación exterior sólo deberán respetar esta condición en una de ellas, debiendo guardar una distancia a las otras alineaciones igual o superior a la establecida para los lindes laterales.

(\*\*\*\*) Se permite la construcción de agrupaciones de viviendas (con tipología de viviendas pareadas o conjunto de viviendas) en las subzonas de PL3-UFA1 y PL3-UFA2, con los siguientes parámetros:

Parámetros a aplicar	
Viviendas pareadas	Si la superficie de parcela o suma de dos parcelas independientes > 800 m <sup>2</sup> s ( UFA1) > 600 m <sup>2</sup> s (UFA2)  Núm. máximo de vdas = 2 vdas unidas por medianera común. (proyecto unitario) Parcela vinculada a vda > 300 m <sup>2</sup> s En este caso, no rige lo establecido sobre distancias a lindes laterales respecto del común.
Conjunto de viviendas	Si hay un mínimo de 3 viviendas en una misma parcela. Núm. máximo de vdas 1vda cada 400 m <sup>2</sup> s o fracción igual o superior a 300m <sup>2</sup> (UFA1)



	<p>1vda cada 300 m<sup>2</sup>s o fracción igual o superior a 250m<sup>2</sup> (UFA2)</p> <p>Parcela vinculada a vda &gt; 275 m<sup>2</sup>s ( de estos, 100 m<sup>2</sup>s a zona ajardinada) (UFA1) &gt; 225 m<sup>2</sup>s (de estos, 80 m<sup>2</sup>s a zona ajardinada) (UFA2)</p> <p>Disposición de vdas: aisladas o pareadas (No se puede unir más de 2 vdas) Separación mínima entre edificaciones será de 5 metros.</p>
Resto de parámetros	Se aplicarán los de su subzona.

### 3.2- Otras condiciones particulares de las subzonas.

#### a) Edificaciones auxiliares permitidas adosadas a los lindes en la subzona PL3-UFA1 y PL3-UFA2

Podrá adosarse a uno de los lindes laterales una construcción de una sola planta con destino a garaje o almacén, de altura  $\leq 3,50$  m y que deberá mantener la misma distancia máxima y mínima a la alineación exterior que la edificación principal, sin que pueda rebasar más del 20% de la longitud del linde al que se adosa. Dicha construcción computará a efectos de edificabilidad.

#### b) Edificaciones auxiliares permitidas adosadas a los lindes en la subzona de PL3-RBA

Podrán adosarse a los lindes de parcela tanto laterales como de fachada edificaciones auxiliares (cuartos de servicio, cuartos de maquinaria, garajes y vestuarios) de una planta de altura  $\leq 3,50$  m y a lo largo de una longitud no superior al 30 % de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela.

#### c) Otras construcciones permitidas en parcela en PL3-UFA1 (Conjunto de vdas), PL3-UFA2 (Conjunto de vdas), PL3-UFH y PL3-RBA

Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes.

Se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación.

La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 50% de su perímetro cerrado.

#### d) Número máximo de viviendas y superficie de parcela vinculada en PL3-UFH

En cada parcela se podrá construir un máximo de una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>s o fracción superior a 150 m<sup>2</sup>s.

Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 125 m<sup>2</sup>s (de estos, 40 m<sup>2</sup>s se destinarán a área ajardinada)

#### e) Cómputo de la edificabilidad en PL3-UFA1, PL3-UFA2 y PL3-UFH



El coeficiente de edificabilidad se aplicará a la superficie neta edificable y el resultado será el total de metros cuadrados construidos posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.



## Ordenanza de aplicación en el ámbito 17-UER

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Residencial	Edificación aislada	Bloque exento/ adosado	Residencial 17UER-Z7 (Vivienda unifamiliar aislada o agrupada)	17UER-Z7
			Residencial 17UER-Z9 (Vivienda en bloque)	17UER-Z9

### 2.- Normas comunes de aplicación.

Se deberá cumplir el anexo I del Patricova en aquellas zonas en las que pudieran estar afectadas por riesgo de inundabilidad.

### 3.- Normas particulares de aplicación.

#### 3.1- Parámetros urbanísticos: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord	Parcela		Intensidad		Volumen y forma	Posición de la edificación: Distancia mínima (m)		
	Sup. Mín. (m <sup>2</sup> )	Frente mín. (m)	CE m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Coef. Ocup. (%)		Vial	Resto lindes	Edif.misma parcela
Z7	150	12 5 en hilera	0,50	40	2	3 5 en calles > 18m	3(*)	H (**)
Z9	-	-	0,893	50	4	6	6	H (***)

(\*) Salvo acuerdo entre los propietarios colindantes reflejado en documento notarial, para la construcción de adosadas, en cuyo caso podrán eliminarse los retranqueos a linderos laterales.

(\*\*) La distancia se medirá en la perpendicular a la línea de fachada. Cuando se trate de elementos volumétricos del mismo edificio que formen una sola unidad arquitectónica, la distancia entre paramentos paralelos medida en la perpendicular a los mismos quedará a juicio del arquitecto autor del proyecto.

(\*\*\*) Si la longitud de la proyección perpendicular de uno sobre otro fuere igual o inferior a 12 m, esta distancia podrá reducirse a H/2, siendo H la altura del bloque más alto.

Cuando se trate de bloques en los que la misma vivienda tenga luces en fachadas opuestas, en una de ellas la distancia al bloque enfrenteado podrá reducirse a H/2.

## Ordenanza de aplicación en el ámbito PERI-16

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Residencial	Alineación de calle	Manzana compacta	Residencial Peri16-ZU2A (Edificación cerrada en manzana M4)	P16-ZU2A
	Edificación aislada	Bloque exento/adosado	Residencial Peri16-ZU9A (Edificación abierta en manzanas M0, M1, M2, M3, M5 y M6)	P16-ZU9A

### 2.- Normas comunes en este ámbito.

#### Usos en plantas bajas

Tanto en edificación abierta como cerrada, la totalidad de las plantas bajas podrán destinarse a locales comerciales.

#### Aparcamiento en el subsuelo

Así mismo tanto en edificación abierta como en la cerrada podrán construirse garajes aparcamiento en la totalidad del subsuelo del solar, de manera que cuando el paramento inferior del forjado de techo se encuentra a una altura igual o superior a 1,90 m en cualquier punto sobre la rasante de la acera o de la del solar, se contabilizará como una planta. En caso de encontrarse a una altura inferior a 1,90 m no se computará como planta.

### 3.- Normas particulares de cada subzona.

#### 3.1- Parámetros urbanísticos: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord.	Parcela		Intensidad			Volumen y forma	Posición de la edificación: Distancia mínima (m)		
	Sup. Mín. (m <sup>2</sup> )	Frente mín. (m)	CE (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Coef. Ocup. (%)	Fondo edif (m)		Nº plantas	Vial	Resto lindes
P16									
ZU2A	128	8	(*)	-	0 PB 12 resto	6	-	-	-
ZU9A	(*)	(*)	(*)	50 incluye vuelo y construcciones subterráneas (excepto garaje)	-	9	-	h/4 mínimo 4,50 (**)	H/ (**)

(\*) Los parámetros de las parcelas (superficie mínima y frente mínimo) y la edificabilidad máxima permitida serán los definidos en la reparcelación aprobada.

(\*\*) Esta separación a linderos deberá cumplirse en cualquier parte de la edificación que sobresalga de la rasante del terreno o de la acera (incluso sótanos y semisótanos)

(\*\*\*) Se autoriza la mancomunidad de lindes con las siguientes condiciones:

- 1º. Que dicha mancomunidad se acredite mediante documento público y se refleje en escritura.
- 2º. Que el edificio final a construir se proyecte como se de un edificio por fases se tratara, dando el mismo tratamiento en fachadas.



**Ordenanza de aplicación en el ámbito PRA (Rafalafena)****1.- Subzonas de ordenación.**

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Residencial	Edificación aislada	Bloque exento/ adosado	Residencial PRA (Rafalafena)	PRA-Sector/Parcela
Terciario	Edificación aislada	Bloque exento/ adosado	Terciario PRA (Rafalafena)	PRA-Sector/Parcela





CUADRO DE CARACTERISTICAS "Z8-PRA" POLIGONO RAFALAFENA CASTELLÓN DE LA PLANA																						
EDIFICACION RESIDENCIAL										EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS					TOTALES DE CADA PARCELA				OBSERVACIONES			
SECTOR	PARCELA		Núm. de Plantas	Datos de Planta		Totales		Número de Viviendas			Núm. de Plantas	Datos de Planta		Totales		Usos	TOTALES DE CADA PARCELA				Calificación y Estado	
	Nº	M2.		Nº	M2.	Altura m.	Superf. m²	Sup. Edif. m²	Volumen m³	Tipo A Subvencionadas		Tipo B Grupo Iº	Tipo C Grupo IIº	Altura m.	Superf. m²		Sup. Edificable m2	Volumen m3.	Sup. Edificada m2.	Volumen m3.		Edificabilidad m2 / m2
I	O.S.H.A.	1-9	19103	4	2,80	5102	20408	57142			264	PB	3,00		540	1620	Local Comercial (P.Baja)	20948	58762	1,10	3,08	Z-8.PRA Construido.
I		10	1968	-	-	-	-	-				3	-	70%ocup.	-	-	Guarderia Infantil	1968	-	1,00	-	ED-CI/154 Construido "Preescolar San Cristobal"
I	O.S.H.A.	11-12	3125	4	2,80	864	3456	9676			48							3456	9676	1,11	3,10	Z-8.PRA Construido.
I		13	6606	-	-	-	-	-				1	3,50	3300	3300	11550	Docente EGB 16 Uds.	3300	11550	0,50	1,75	ED-CP/155 Construido "C.P. Bernat Artola"
Suma Sector I		-	30802	-	-	-	23864	66818	0	0	312			3300	3840	13170		29672	79988			
II		1	7106	-	-	-	-	-				2	3,50	1775	3550	12425	Docente BUP	3550	12425	0,50	1,75	ED-CS/156 Construido "I.B. Sos Baynat"
II		3	2244	3	2,80	712	2136	5980	24			1	3,50	599	599	2096,5	Local Comercial (P.Baja)	2735	8076,5	1,22	3,60	Z-8.PRA Construido.
II		4	2067	4	2,80	693	2772	7761	32					0	0	0		2772	7761	1,34	3,75	Z-8.PRA Construido.
II		5	1939	4	2,80	692	2769	7753	24					0	0	0		2769	7753	1,43	4,00	Z-8.PRA Construido.
II		6	8160	-	-	-	-	-				2	3,50	1919	3838	13433	Docente BUP	3838	13433	0,47	1,65	ED-CS/156 Construido "I.B. Penyaglossa"
II		7	1230	-	-	-	-	-				1	3,00	765	765	2295		765	2295	0,62	1,87	ED-CE/172 Construido "Centro Edu. Especial Rafalafena"
II		8	2963	4	2,80	672	2691	7734	32					0	0	0		2691	7734	0,91	2,61	Z-8.PRA Construido.
II		9	1586	4	2,80	693	2772	7761	32					0	0	0		2772	7761	1,75	4,89	Z-8.PRA Construido.
II		10	1698	-	-	-	-	-				1	3,00	461	461	1383	Docente Duardería	461	1383	0,27	0,81	ED-CI/158 Sin Construir
II		11	2205	4	2,80	690	2761	7730	24					0	0	0		2761	7730	1,25	3,51	Z-8.PRA Construido.
II		12	1880	4	2,80	693	2772	7761	32					0	0	0		2772	7761	1,47	4,13	Z-8.PRA Construido.
II		13	2635	4	2,80	693	2772	7761	32					0	0	0		2772	7761	1,05	2,95	Z-8.PRA Construido.
II		14	1132	3	2,80	374	1122	3141	12			1	3,50	274	274	959	Local Comercial (P.Baja)	1396	4100	1,23	3,62	Z-8.PRA Construido.
Suma Sector II		-	36845	-	-	-	22567	63382	244	0	0			9487	32591,5			32054	95973,5			
III		1	9103	2 y 7	2,80	-	14114	39519			166				4663	16320,5	Militar (Guardia Civil)	18777	55839,5	2,06	6,13	AD-ES/278 Construido "Casa Cuartel Guardia Civil"
Suma Sector III		-	9103	-	-	-	14114	39519	0	166	0			4663	16320,5			18777	55839,5			
IV		1	2244	9	2,80	435	3914	10958	36					0	0	0		3914	10958	1,74	4,88	Z-8.PRA Construido.
IV		2	2212	9		434	3908	10942	36					0	0	0		3908	10942	1,77	4,95	Z-8.PRA Construido.
IV		3	2180	9	2,80	435	3919	10973	36					0	0	0		3919	10973	1,80	5,03	Z-8.PRA Construido.
IV		4	2233	9	2,80	435	3919	10973	36					0	0	0		3919	10973	1,76	4,91	Z-8.PRA Construido.
IV		5	2151	9	2,80	423	3811	10670	36					0	0	0		3811	10670	1,77	4,96	Z-8.PRA Construido.
IV		6	2181	9	2,80	435	3919	10973	36					0	0	0		3919	10973	1,80	5,03	Z-8.PRA Construido.
IV		7	2151	9	2,80	435	3919	10973	36					0	0	0		3919	10973	1,82	5,10	Z-8.PRA Construido.
IV		8-21	33311	4 y 12	2,80	-	52352	146585	568			1	3,50	600	600	2100	L. Comerciales (Exentos)	52952	148685	1,59	4,46	Z-8.PRA Construido. Inc.RD-DE/342 y ID-CM*/343
IV		22	484	-	-	-	-	-				1	3,00	240	240	720	Local Comercial	240	720	0,50	1,49	RD-SR/223 Construido
Suma Sector IV		-	49147	-	-	-	79661	223047	820	0	0			840	2820			80501	225867			
V		1	1195	-	-	-	-	-				2	7,50	950	1900	7125	Social Comunitario	1900	7125	1,59	5,96	ED-CC/182 Construido Biblioteca Mumpal. "Rafalafena"
V		2	1609	-	-	-	-	-				2	3,00	1270	2541	7623	Comercial (Mercado)	2541	7623	1,58	4,74	ZV-AI/289 Jardín Existente.
V		3	844	-	-	-	-	-				3	3,65	844	2000	7300	Sanitario	2000	7300	2,37	8,65	TD-CS/224 Centro de Salud "Rafalafena"
V		4	2133	-	-	-	-	-				3	-	70%ocup.	-	-	Espectaculos	2133	-	1,00	-	RD-SR*/183 Construido Cines "A-B-C Rafalafena"
V		5	1965	-	-	-	-	-				3	3,00	1000	3000	9000	Centro Comercial	3000	9000	1,53	4,58	ID-CM*/290 Construido Centro Com. Rafalafena"
V		6	924	-	-	-	-	-				1	3,00	400	400	1200	Social Comunitario (Religioso)	400	1200	0,43	1,30	RD-SR/184 Construido Centro Social AA Rafalafena
V		7	3528	9	3,00	957	8613	25839		98				0	0	0		12760	38280	3,62	10,85	Z-8.PRA Construido.
V		8	6790	12	3,00	345	4147	12441						0	0	0						
V		8	6790	-	-	-	-	-				1	3,50	3373	3373	11805,5	Docente EGB 16 Uds.	3373	11805,5	0,50	1,74	ED-CP/159 Construido Colegio Público "Sanchis Yago"
V		9	3591	-	-	-	-	-				3	-	70%ocup.	-	-	Centro Parroquial	3591	-	1,00	-	TD-RE*/240 Parroquia de "Santo Tomás de Villanueva"
V		10	1476	-	-	-	-	-				1	3,00	795	795	2385	Social Comunitario	795	2385	0,54	1,62	ED-CI/160 Centro Preescolar "Sanchis Yago"
V		11	5718	-	-	-	-	-				9 y 12	3,00		39975	Deportivo	13325	39975	2,33	6,99	RD-DE/206 Zona Deportiva Rafalafena "Las Arenas"	
Suma Sector V		-	29773	-	-	-	12760	38280	0	98	0			86413,5				45818	124693,5			
VI		1	1130	13	3,00	428	5570	16710			26				1330	Local Comercial (P.Baja)	5950	18040	5,27	15,96	Z-8.PRA Construido.	
VI		2,3 y 5	9935	12 y 9	3,00	-	25510	76530			156				0			25510	76530	2,57	7,70	Z-8.PRA Construido.
VI		4	1616	14	3,00	437	6120	18360			52				0			6120	18360	3,79	11,36	Z-8.PRA Construido.
VI		6	1366	-	-	-	-	-				1	3,50	528	528	1848	Docente Preescolar 4 Aulas	528	1848	0,39	1,35	ED-CI/161 Centro Preescolar "Luis Revest"
VI		7	2326	12	3,00	441	5297	15891		44				0	0	0		5297	15891	2,28	6,83	Z-8.PRA Construido.
VI		8	1187	13	3,00	402	5234	15702			27			791	Local Comercial (P.Baja)	5460	16493	4,60	13,89	Z-8.PRA Construido.		
VI		9	2033	13	3,00	470	6120	18360		48				0	0	0		6120	18360	3,01	9,03	Z-8.PRA Construido.
VI		10	7515	12	-	-	-	-				1	3,50	3751	13128,5	Docente EGB 16 Uds.	3751	13128,5	0,50	1,75	ED-CP/162 Colegio Público "Luis Revest"	
VI		11	1145	13	3,00	444	5779	17337		33				1540	Local Comercial (P.Baja)	6219	18877	5,43	16,49	Z-8.PRA Construido.		
VI		12	2301	14	3,00	377	5284	15852			27			0	0	0		5284	15852	2,30	6,89	Z-8.PRA Construido.
VI		13	1624	12	3,00	436	5240	15720		45				0	0	0		5240	15720	3,23	9,68	Z-8.PRA Construido.
VI		14	602	-	-	-	-	-				3	3,50	602	4800	Social Comunitario	1370	4800	2,28	7,97	RD-SR/225 Sin construir.	
Suma Sector VI		-	32780	-	-	-	70154	210462	0	404	54			23437,5				76849	233899,5			
VII		1	835	5	2,80	462	2312	6473	20			1	3,50	733	2565,5	Local Comercial (P.Baja)	3045	9038,5	3,65	10,82	Z-2 Construido.	
VII		2	650	7	2,80	511	3577	10015	35			1	3,50	472	1652	Local Comercial (P.Baja)	4049	11667	6,23	17,95	Z-2 Construido.	
VII		3	885	5	2,80	563	2815	7882	20			1	3,50	765	2677,5	Local Comercial (P.Baja)	3580	10559,5	4,05	11,93	Z-2 Construido.	
VII		4	547	6	2,8	285	1710	4788	12			1	3,50	496	1736	Local Comercial (P.Baja)	2206	6524	4,03	11,93	Z-2 Construido.	
VII		5	1047	7	2,80	932	6526	18272</														



Cód. Validación: 727Y6P2YCTFH79XAWWKRNZY7K | Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 216 de 364

## Ordenanza de aplicación en el ámbito 17-UET

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Terciario	Edificación aislada	Bloque exento/ adosado	Terciario 17UET-M1.1	17UET-M1.1
			Terciario 17UET-M1.2	17UET-M1.2
			Terciario 17UET-M2	17UET-M2
			Terciario 17UET-M3	17UET-M3
			Terciario 17UET-M4	17UET-M4
			Terciario 17UET-M5	17UET-M5

### 2.- Normas comunes de aplicación.

#### a) Uso del subsuelo de las zonas verdes y trazado del viario.

En particular y respecto al uso del subsuelo de las zonas verdes y trazado del viario de la red primaria previstos en el plan parcial, se establece que en aquellas partes de estos espacios bajo la cual se sitúa la afeción de la traza del ferrocarril, la medianera que separa el dominio público municipal (suelo destinado zona verde, espacio libre o red viaria) y la porción de subsuelo (destinado a tráfico ferroviario) queda delimitada por la parte superior de la tela asfáltica que se instalará sobre el forjado realizado tras la ejecución de la obra ferroviaria, siéndole aplicables tanto a las obras como a la urbanización de las mencionadas dotaciones públicas las limitaciones de uso y construcción que se deriven de la aplicación de la legislación sectorial aplicable en materia de transportes terrestres.

El titular del aprovechamiento urbanístico del subsuelo deberá, en todo momento, efectuar los trabajos de reparación, mantenimiento y conservación, de forma que la estructura de sus construcciones y la medianera que se establece pueda soportar las cargas gravitatoria indicadas del uso pretendido, en cada caso.

### 3.- Normas particulares de aplicación.

#### 3.1- Parámetros urbanísticos: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord	Parcela		Intensidad		Volumen y forma	Posición de la edificación Distancia mínima (m)			Sup. Ajardinada obligatoria	Plazas uso público
	Sup. Mín. (m <sup>2</sup> )	Frente y Ø mín. (m)	CE m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Coef. Ocup. (%)	Nº plantas	Vial	Resto lindes	Edif. Misma parcela	(%)	(Interior manzana)
M1.1	8.000	30	0,735	50	2 (*)	5	1/3H	2/3H	-	10
M1.2	5.000	30	1,86338	50	8	12	1/3H	2/3H	20	15
M2	2.500	30	2,000	65	5	10	1/3H	2/3H	10	-
M3	1.500	30	1,370	65	5	10	1/3H	2/3H	10	85
M4	única	30	2,000	65	5	10	1/3H	2/3H	10	-
M5	única	30	2,000	65	5	10	1/3H	2/3H	10	-

(\*) Con la finalidad de mejorar las posibilidades estéticas de las edificaciones se permitirá una planta más que ocupe como máximo un 30% de la superficie de la planta inferior.

## Ordenanza de aplicación en el ámbito 14-UET

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Terciario	Alineación de calle	Manzana cerrada	Terciario 14UET-EADS (Edificación en manzana cerrada)	14UET-EADS
	Edificación aislada	Bloque exento/ adosado	Terciario 14UET-EAIS (Edificación abierta)	14UET-EAIS

### 2.- Normas particulares de aplicación.

#### 2.1- Parámetros urbanísticos: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord	Parcela		Intensidad			Volumen y forma Nº plantas	Posición de la edificación: Distancia mínima (m)		
	Sup. Mín. (m <sup>2</sup> )	Frente mín. (m)	CE m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Coef. Ocup (%)	Fondo edificable (m)		Vial	Resto lindes	Edif.misma parcela
14UET									
EADS	500	12	-	-	PB: toda. Resto ≤14	3	-	-	-
EAIS	800	20	1,946	-		5	5 en calles <20m 0 Resto	3(*)	2/3H (excepto Edif. adosadas)

(\*) Salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

#### 3.2- Otras condiciones particulares de las subzonas.

##### a) Aparcamiento en la subzona 14UET-EADS.

Para parcelas que no alcancen los 600m<sup>2</sup>, no existe obligación de reserva de plazas de aparcamiento.

##### b) Vallado en la subzona 14UET-EIAS.

Será obligatorio el vallado de la totalidad de la parcela.



## Ordenanza de aplicación en el ámbito 08-UET

### 1.- Subzonas de ordenación.

USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	SUBZONA ORDENACIÓN	CÓDIGO
Terciario	Edificación aislada/ Alineación de calle	Bloque adosado/ Manzana compacta	Terciario 08UET-ZT (Edificación aislada o en manzana compacta)	08UET-ZT

La subzona 08UET-ZT permite diferentes sistemas de ordenación en función de los gráficos de ordenación volumétrica que se acompañan a la presente ordenanza, teniendo en cuenta si existe o no edificación en las parcelas colindantes.

### 2.- Normas particulares de aplicación.

#### 2.1- Parámetros urbanísticos: parcela, intensidad, volumen y forma y posición de la edificación.

Ord	Parcela		Intensidad		Volumen y forma	Posición de la edificación: Distancia mínima (m)		
	Sup. Mín. (m <sup>2</sup> )	Frente mín. (m)	CE m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Coef. Ocup (%)		Nº plantas	Vial	Resto lindes
08UET								
ZT	400	12	1,299712429 (*)	(**)	5	(**)	(**)	(**)

(\*) No computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante en los casos en que se trate de edificaciones con fachada a dos calles que se encuentren emplazadas a distinto nivel y ello posibilite acceder por una de las calles al nivel destinado a garaje y por otra calle a un nivel situado sobre el anterior.

(\*\*) La ocupación de la edificación y la posición de ésta se regulará por lo señalado a continuación:

#### - Distancia a vial:

a) Si no existe edificación en parcelas colindantes: coincidente con la alineación de vial o distancia mayor o igual que 3 metros.

b) Si existe edificación en parcelas colindantes:

- Con retranqueo lateral: la edificación coincide con la alineación de vial o se retranquea a una distancia mayor o igual que 3 metros. (Gráficos 1 y 2)
- Sin retranqueo lateral: en los primeros 4 metros mínimo de fachada, la misma solución que la edificación existente. (Gráficos 3 y 4)

#### - Distancia al resto de lindes:

a) Si no existe edificación en parcelas colindantes: distancia mayor o igual que 3 metros o podrá adosarse a linderos si existe acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial.

b) Si existe edificación en parcelas colindantes

- Con retranqueo lateral: distancia a lindes mayor o igual que 3 metros. (Gráfico 1 y 2)
- Sin retranqueo lateral: Obligado a adosarse a linderos laterales. (Gráfico 3 y 4)



**Anexo: Gráfico de ordenación volumétrica.**

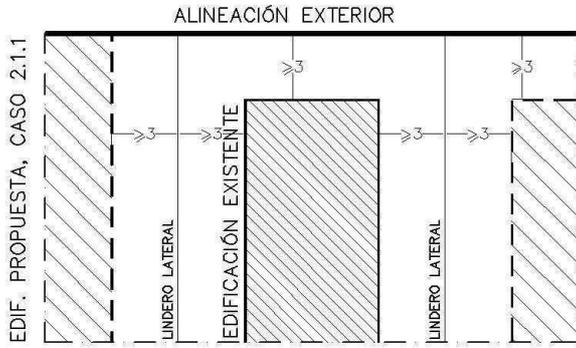


Gráfico 1

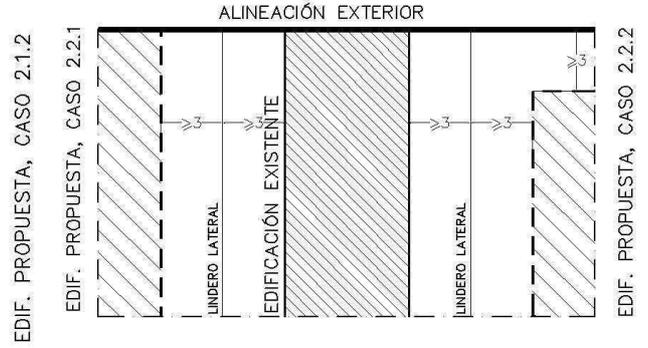


Gráfico 2



Gráfico 3

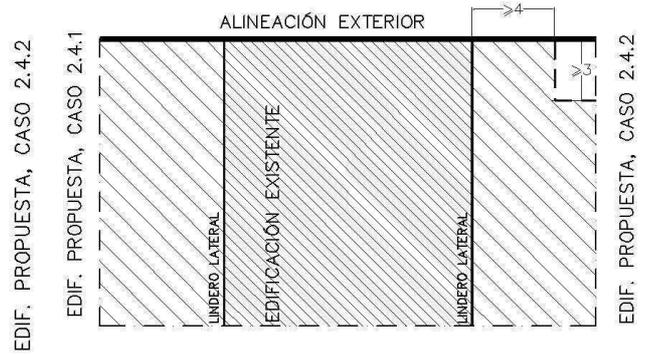


Gráfico 4



## Capítulo 10. Dotaciones de red secundaria

### Artículo 10.1. Configuración de la red secundaria

1. Forman parte de la red secundaria del término municipal los elementos señalados en los Planos de Ordenación de Pormenorizada, conforme a lo indicado en el anexo IV del TRLOTUP.
2. La clasificación de las dotaciones, en base al Anexo IV del TRLOTUP, es la siguiente:
  - a) Comunicaciones:
    1. Red viaria (CV)
    2. Red viaria tránsito (CVT).
    3. Red viaria prioridad peatonal (CVP).
    4. Red ferroviaria (CF).
    5. Aparcamientos (CA)
  - b) Zonas verdes y Espacios libres:
    1. Parques (VP).
    2. Jardines (VJ).
    3. Áreas de juego (VA).
    4. Espacios libres (EL).
  - c) Equipamientos:
    1. Deportivo-recreativo (QD).
    2. Educativo-cultural (QE).
    3. Sanitario-asistencial (QS).
    4. Administrativo-institucional (QA).
    5. Infraestructura-servicio urbano (QI).
    6. Residencial dotacional (QR).
    7. Dotacional múltiple (QM).

### Artículo 10.2. Ordenación y uso del subsuelo bajo el dominio público municipal.

1. Se permiten aprovechamientos urbanísticos y usos privados bajo el suelo de dominio público municipal conservando la titularidad pública del subsuelo. Los suelos de dominio privado bajo suelo público se regularán conforme a lo dispuesto en el Art. 107 del TRLOTUP.
2. La separación entre el dominio público municipal (espacio libre) y el subsuelo de dominio privado (garaje u otros usos) se delimita por la parte superior de la lámina impermeabilizante



que se instalará en la parte superior del forjado de la construcción que se realice en el subsuelo.

3. El proyecto de estos espacios deberá prever las necesidades de la urbanización y la vegetación en superficie, incluyendo arbolado, juegos infantiles y farolas, en su caso. Si se encuentra bajo espacios ajardinados, deberá prever un espesor medio mínimo de tierra de 1 m contado desde la rasante hasta la parte superior del forjado de la construcción subterránea.
4. Las cargas gravitatorias a considerar en la construcción del forjado indicado, serán las necesarias en función del peso a soportar y el paso de vehículos de emergencia.
5. El titular de la concesión del aprovechamiento urbanístico o el uso del subsuelo público deberá, en todo momento, efectuar los trabajos de reparación, mantenimiento y conservación, de forma que la estructura de sus construcciones y la medianera que se establece pueda soportar las cargas gravitatorias indicadas en el párrafo anterior.
6. En los espacios públicos podrán ubicarse los elementos de evacuación y ventilación exigidos por las normas sectoriales siempre que se justifique la imposibilidad de ubicación en espacios privados.
7. Si este aprovechamiento urbanístico se incluyera en la reparcelación del área, se deberá justificar en ella su situación y las condiciones en que se atribuye la ocupación del subsuelo a cada propietario.
8. Las parcelas educativas estarán libres de servidumbres de vuelo y subsuelo

### Artículo 10.3. Condiciones de la urbanización

#### 1. Pavimentación.

- a) Se deberán cumplir las condiciones señaladas en la Norma de elaboración de proyectos técnicos UNE157001 (2014), la Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la norma 6.1 IC de secciones de firme, de la instrucción de carreteras (2003) y la Norma de Secciones de Firmes de la Comunitat Valenciana (2009), o normas que las sustituyan.
- b) El viario deberá disponer de pendientes adecuadas para evacuar y recoger las aguas pluviales, con un mínimo del 1%, sin producir problemas de accesibilidad ni riesgo de deslizamiento, con un máximo del 2% en sentido transversal y del 6% de media longitudinal, sin superar en ningún caso el 8%.
- c) Las mezclas asfálticas para la banda de rodadura del pavimento deberán ser acústicamente absorbentes, con al menos un 20% de volumen vacío.
- d) Salvo en vías peatonales o de plataforma única, las parcelas o solares en Suelo Urbano deberán disponer de aceras a lo largo de todo el frente de fachada con las siguientes características, sin perjuicio de que las ordenanzas particulares de zona o la licencia de obras correspondiente establezca otras soluciones expresamente justificadas:



1. Se deberán situar a distinto nivel que las calzadas.
2. Deberán contar con bordillo de altura entre 10 y 18 cm, y pavimento de textura y dimensiones adecuadas a la zona, a justificar en el Proyecto de Urbanización. En los acabados se procurará el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzadas, aceras, pistas de bicicletas y vehículos de movilidad personal (VMP), arcenes y aparcamientos.
3. En ningún caso se admitirán calidades equivalentes inferiores a las siguientes:
  - a) Bordillo de hormigón comprimido sobre cimentación de hormigón H-100.
  - b) Pavimento de baldosa según modelo a definir por el Ayuntamiento, tomada con mortero de cemento 1:6, sobre 10 cm de solera de hormigón H-150 y 15 cm de base granular compactada, o adoquín sobre arena compactada.
  - c) El acabado final deberá presentar adecuada resistencia al desgaste y al desarrollo de materia orgánica, y no ser resbaladizo ni en seco ni en mojado. La resistencia al deslizamiento mínima se determinará conforme a la normativa técnica al respecto.
  - d) En parcelas fuera de las zonas urbanas se podrán admitir soluciones de pavimentación diferentes por adecuación al entorno o conservación del suelo, tales como pasos de gravilla o piedra natural.
  - e) En suelos rústicos se deberán evitar pavimentos impermeables que reduzcan la capacidad de infiltración natural en el terreno y su transpiración, como los pavimentos asfálticos o de hormigón continuo, empleando preferentemente baldosas separadas o de junta abierta, sobre lecho de grava o arena, o terminaciones con grava o arena compactadas, preferentemente recuperando los tratamientos tradicionales superficiales.

De acuerdo con el artículo 126 ter del Reglamento de Dominio público Hidráulico, "las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique." Para ello:

1. Se deberán emplear pavimentos permeables, como adoquines o baldosas de juntas abiertas, materiales porosos o suelos vegetales reforzados con materiales resistentes a los esfuerzos previstos.
2. Las zonas verdes, áreas ajardinadas y alcorques se deberán situar a cota inferior a la del pavimento del vial, recogiendo las aguas pluviales (jardines de lluvia), adecuando su vegetación a esta circunstancia y previendo el drenaje en caso de lluvias torrenciales.



3. Se deberán prever filtros adecuados en el subsuelo para evitar su contaminación en función del uso en el área.
  4. Se deberá prever el destino final del agua recogida: infiltración al terreno, almacenamiento para su reutilización o vertido a la red pluviales.
  5. En zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.
- f) Los pavimentos "blandos" deben tener un grado de compactación como mínimo del 90% del Próctor Modificado.
- g) Las rejas y registros en áreas de uso peatonal se colocarán enrasados con el pavimento circundante. Los huecos en rejillas no deben superar 1 cm de anchura y deben orientarse en el sentido perpendicular a la marcha, salvo que estén debidamente protegidos.
- h) Los alcorques irán cubiertos con rejas cuyas aberturas tendrán una dimensión que permita la inscripción de un círculo de 2,5 cm de diámetro como máximo u otros elementos enrasados con el pavimento circundante cuando la distancia del borde del árbol a fachada sea inferior a 3 m, pudiendo quedar al descubierto para distancias mayores.
- i) En los acabados de la urbanización se deberá considerar la reflectividad solar de la superficie acabada, con el fin de mejorar su eficiencia energética y mitigar el efecto de isla de calor.

## 2. Redes de abastecimiento de agua.

- a) El caudal y presión disponible de la red de abastecimiento de agua se deberá garantizar mediante Certificado de la entidad suministradora, para permitir una dotación mínima de 250 l/hab y día para zonas de uso dominante residencial (a razón de 2,5 hab cada 100 m<sup>2</sup> máximo edificable), 250 l/puesto de trabajo y día para zonas de uso dominante industrial o terciario (a razón de 3 puestos de trabajo cada 1000 m<sup>2</sup> máximo edificable) y el funcionamiento de la red de hidrantes, normalizados y señalizados, con una presión mínima recomendable de 2,5 atmósferas en el punto más desfavorable de la red. Si la presión fuera insuficiente, la urbanización deberá incluir un sistema de elevación a depósito regulador, o grupo hidroneumático de presión si el número de viviendas es reducido. Para la implantación de actividades que requieran un consumo mayor de estos parámetros se deberá justificar la suficiencia para su abastecimiento mediante estudio específico.
- b) La red de abastecimiento deberá ser en malla cerrada, con un diámetro interior mínimo de 80 mm, contar con válvulas reductoras de presión cuando ésta supere el límite establecido para ella y llaves de paso que permitan independizar los tramos que puedan quedar fuera de servicio. Los nuevos tramos de abastecimiento que se realicen deberán procurar completar el mallado de la red.
- c) Las conducciones deberán ser de polietileno u otro material de calidad no inferior. Cualquier actuación en conducciones de fibrocemento obligará a su sustitución.



- d) Todas las áreas ajardinadas y alcorques de arbolado nuevos que se realicen deberán contar con riego por goteo, u otros sistemas que minimicen el consumo de agua y faciliten su mantenimiento.
- e) Las aguas no potables deberán conducirse por redes independientes de las de abastecimiento de la población, siempre por debajo de ellas para evitar contaminaciones, pudiendo usarse para riego de productos no comestibles u otros usos compatibles. A esta red de agua reciclada se podrán conectar las parcelas privadas que lo soliciten, previo informe municipal y pago del coste correspondiente por la conexión.

### 3. Redes de saneamiento.

- a) Salvo que razones concretas de la actividad lo desaconsejen por motivos debidamente justificados, todo edificio destinado al uso por personas dispondrá de un sistema de evacuación de aguas residuales. En cualquier caso, estará prohibido el vertido directo al subsuelo de las aguas residuales procedentes de cualquier actividad que en él se desarrolle. Si se trata de zona urbanizada, los sistemas de recogida de aguas residuales y pluviales estarán conectados al saneamiento municipal a través de la acometida correspondiente.
- b) Si en la zona donde se ubique la edificación se dispusiera de alcantarillado separativo, se establecerán dos acometidas independientes: una para aguas pluviales y otra para aguas residuales, para el posterior tratamiento de las fecales en sistema de depuración y las pluviales en instalación de pretratamiento o tanques de tormenta previos al vertido o reutilización.

En las zonas con sistema unitario, la acometida de la conducción de pluviales se señalará para su conexión a la red de pluviales cuando ésta se realice.

La reutilización de las aguas de las infraestructuras de saneamiento requerirá autorización previa del organismo de cuenca.

- c) Se incorporarán sistemas de reutilización de aguas grises y negras depuradas para usos admisibles conforme a la normativa al respecto, siempre que sea técnica y económicamente viable. Para ello, las redes de saneamiento deberán:
- Ser preferentemente separativas, permitiendo un tratamiento diferenciado de pluviales y fecales, evitando los problemas que generan las lluvias torrenciales en los colectores (sobredimensión, desbordamiento, etc.) y facilitando la reutilización de las aguas pluviales.
  - Contar con instalaciones de pretratamiento previo al punto de vertido de las aguas pluviales, con el fin de eliminar los sólidos en suspensión, aceites o grasas arrastrados.
  - Contar con las instalaciones necesarias para la reutilización de las aguas pluviales y, previo control sanitario, las aguas grises (incluyendo depósito de almacenamiento, bombeo y red de agua no potable), para riego de zonas verdes, áreas ajardinadas, usos agrícolas, estanques, limpieza, protección contra incendios u otros usos admisibles, cumpliendo los mínimos de calidad de las aguas establecidos por la normativa en función de su utilización final.



- d) Las redes se localizarán preferentemente en el centro de la calzada, y serán dobles en las calles de anchura superior a 20 m. No podrán situarse sobre conducciones de abastecimiento de agua. Deberán resistir las cargas de tráfico en condiciones normales, reforzándolas debidamente si fuera necesario.
- e) La distancia entre dos pozos de registro consecutivos no deberá ser superior a 50 m y siempre en las acometidas a la red, los encuentros entre conducciones y los cambios de sección, pendiente o dirección. Las tapas deberán ser de fundición, de diámetro no inferior a 60 cm. Los imbornales deberán ser sifónicos, con tapa de hierro fundido con rejilla. Las redes de aguas fecales en la salida de los edificios deberán:
1. Tener una dimensión mínima del conducto de 30 cm.
  2. Contar con cámaras de descarga en las cabezas de ramales, adosadas al primer pozo de registro, con capacidad mínima de 0,6 m<sup>3</sup>.
  3. Situarse como mínimo 1 m por debajo del pavimento acabado bajo el que discurran.
- f) Las acometidas de saneamiento se dispondrán en vía pública y tendrán una arqueta de registro lo más cerca posible del borde exterior del vial con trapa metálica de 40 x 40 cm que permita trabajos de desatascos y limpieza.

#### 4. Redes de alumbrado público y de distribución de energía eléctrica.

- a) Deberán contar con las autorizaciones pertinentes de la administración competente y de las empresas suministradoras. Deberá ajustarse al procedimiento establecido en el art. 18 del RD 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, y a las previsiones técnicas del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior (RD 1890/2008, de 14 de noviembre) y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. La modificación de cualquier tendido de líneas eléctricas existente requerirá el cumplimiento de lo establecido en el Art. 154 del RD 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- b) Los nuevos centros de transformación que se requieran se deberán dimensionar siguiendo los condicionantes de la compañía suministradora del servicio, ubicarse céntricos respecto a los consumos y contar con acometidas de las líneas de media y baja tensión. Los Centros de Transformación y sus instalaciones deberán cumplir las condiciones de las Normas UNE, CEI y RU correspondientes
- c) Todas las nuevas redes que se realicen en actuaciones de urbanización deberán ser subterráneas.
- d) Las redes de alumbrado público deberán cumplir, en general, las siguientes condiciones:
1. Aplicar criterios de disminución de residuos contaminantes y ahorro energético en el diseño de las instalaciones.



2. Adaptar los componentes del alumbrado a las características del vial o espacio público a iluminar y de la zona, teniendo en cuenta las distintas necesidades de iluminación si se trata de áreas rurales, zonas residenciales, zonas industriales, etc.
3. En los ámbitos rurales, reducir el alumbrado al mínimo necesario para satisfacer las necesidades de iluminación, primando su distribución del modo más eficiente, sustituyendo el alumbrado general por uno focalizado al área a iluminar, o de señalización cuando las condiciones lo permitan. La iluminación en los bordes urbanos y construcciones aisladas en entorno rural deberá evitar deslumbramientos, proyectando en general la iluminación hacia el suelo.
4. Se deben utilizar luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal. Con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar, evitando que esta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno.
5. Las luminarias instaladas en brazos dispondrán de una inclinación con respecto a la horizontal no superior a 10°, no debiendo superar en ningún caso el nivel máximo de FHSI permitido en cada zona.
6. La red de alumbrado general deberá contar con sistema de programación en función de la zona y las necesidades, reduciendo la intensidad de iluminación y el consumo eléctrico como mínimo un 50% durante la madrugada.
7. Los alumbrados de carácter ornamental, deportivo y de anuncios luminosos deberán evitar la emisión de luz fuera del ámbito a iluminar, y se deberán apagar fuera del horario en que se requieran, en particular tras la media noche, permaneciendo únicamente los de seguridad y con el flujo limitado al mínimo necesario.
8. Las columnas o báculos se deberán adaptar al entorno para reducir su impacto visual, estudiando la altura, diseño y ubicación conveniente de los elementos, de forma que se evite la contaminación lumínica y las molestias a los vecinos colindantes.
9. Se deberán cumplir las recomendaciones del Comité Español de Iluminación y del Comité Internacional de Iluminación para el diseño de los sistemas de alumbrado, iluminación, luminancia y uniformidad de la luz, y la Guía del alumbrado público del IDAE, evitando excesos de iluminación injustificados.

## 5. Redes de otros tipos de instalaciones.

- a) Deberán contar con las autorizaciones pertinentes de la administración competente y de las empresas suministradoras, previamente a la conexión a la red general.
- b) Todas las nuevas redes que se realicen en actuaciones de urbanización deberán ser subterráneas.



- c) En cualquier caso, las instalaciones deberán minimizar su afección aprovechando las existentes y previendo su uso por los demás operadores del mismo servicio, siempre que sea viable, con el fin de aumentar su eficiencia y disminuir la extensión de nuevas redes, debiendo justificar el cumplimiento de estas condiciones previamente a su instalación.

## 6. Supresión de barreras arquitectónicas.

- a) Las obras de urbanización deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas, conforme a lo establecido en la Legislación en la materia.
- b) Las calles o vías principales, o que comuniquen diferentes zonas de la población, o que conduzcan a edificios o lugares de esparcimiento públicos, y las zonas verdes o espacios libres públicos, deberán contar con itinerarios accesibles para personas con discapacidad.

## 7. Señalización viaria.

- a) Se deberá prever la señalización horizontal y vertical, especialmente en lindes con viales de tráfico y para orientación del viandante, previo informe del Ayuntamiento.
- b) La señalética deberá cumplir los criterios expresados en el Informe de Impacto de Género del Plan.

## 8. Mobiliario urbano.

- a) Deberá ubicarse de manera que no reduzca la banda libre mínima de paso por accesibilidad.
- b) Su diseño debe contemplar su proyección horizontal hasta el suelo, no presentar aristas cortantes y facilitar su localización por contraste con su entorno.
- c) Para facilitar su uso por personas con discapacidad, se deberá procurar adaptarse a las siguientes condiciones:
  1. Los bolardos deben tener una separación libre entre 1,20 m y 1,50 m, una altura mínima de 0,40 m y contrastar visualmente con su entorno.
  2. La boca de papeleras, contenedores de residuos y buzones debe situarse a una altura entre 0,70 y 1 m.
  3. Los bancos deberán contar con respaldo, reposabrazos y espacio libre lateral para permitir la maniobra de aproximación en paralelo desde una silla de ruedas u otros dispositivos de movilidad. Como mínimo, uno de cada cinco bancos dispondrá de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento, reposabrazos en ambos extremos y altura de respaldo comprendida entre 0,40 m y 0,45 m.
  4. Las fuentes para beber deberán ser de chorro vertical entre 0,80 m y 0,90 m, con mecanismo de fácil manejo.



## 9. Protección ambiental en la ejecución de obras de urbanización.

- a) Se prohíbe el almacenamiento de materiales de obra en la vía pública, fuera de los lugares autorizados para ello. En cualquier caso, se deberán señalar y alumbrar convenientemente, y no dificultar el tránsito por ella, en particular las zanjas o calicatas, siendo responsabilidad del propietario y el contratista los daños que pudieran ocasionarse por no tomar las medidas oportunas.
- b) Durante la ejecución de obras en vía pública se deberá ocupar la menor superficie posible de suelo vegetal, limitando las instalaciones provisionales en este suelo a las estrictamente necesarias.
- c) Los desmontes y terraplenes deberán equilibrarse, reduciendo los desplazamientos de tierras.
- d) Se deberán prever las áreas de almacenamiento de materiales procedentes de movimientos de tierras y evitar su dispersión.
- e) Cuando se realicen movimientos de tierras, se deberán realizar riegos periódicos para evitar el polvo. La tierra vegetal extraída se deberá destinar a Zonas Verdes o, en su defecto, a terrenos que hayan perdido su cobertura vegetal. Para ello, se deberán separar en obra del resto de tierras inertes y escombros, y mantener en condiciones agrícolas adecuadas para que no pierda sus propiedades, evitando en particular su compactación, y se deberá notificar al Ayuntamiento el transporte y zona de vertido propuesto, para su autorización.
- f) Los taludes se deberán realizar de forma que se eviten los procesos erosivos, procediendo a su fijación mediante plantación de especies conforme al Art. 5.3.2.3 de las NNUU del PGE.
- g) Se deberá evitar que la maquinaria de la obra produzca la compactación del suelo natural en las zonas de paso o almacenamiento de vehículos, mediante laboreo sencillo de la tierra para facilitar la restitución de su estructura edáfica.
- h) Se deberá reponer el perfil del terreno acabadas las obras, preferentemente mediante tierras recogidas, acopiadas y seleccionadas de entre las extraídas en el sitio.
- i) El mantenimiento y almacenamiento de la maquinaria susceptible de producir algún tipo de residuo peligroso se deberá realizar en talleres o lugares adecuados.
- j) La maquinaria a utilizar deberá cumplir las normas acústicas y de emisiones atmosféricas que resulten de aplicación. En particular, la maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada de silenciadores.
- k) No se podrán realizar obras que generen ruidos superiores a los niveles admisibles en su zona fuera del horario laboral diurno, salvo autorización expresa por causa debidamente justificada.



- l) El promotor de las obras deberá reparar todos los desperfectos que éstas originen en la urbanización u otros elementos preexistentes, pudiendo exigir el Ayuntamiento para garantizarlo fianza previa en metálico en proporción al coste estimado de estas obras.
- m) Para la utilización de maquinaria para acondicionamiento de terrenos o sistemas de riego que para su funcionamiento utilicen agua con posibilidad de generar aerosoles, son de aplicación los Criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis del RD 865/2003.

## Sección 1ª COMUNICACIONES

### Artículo 10.4. Condiciones generales

1. Se deberá garantizar, como mínimo, el cumplimiento de las condiciones señaladas en estas Ordenanzas, en las Ordenanzas municipales de Movilidad, en el Código Técnico de la Edificación y en la normativa sectorial correspondiente, además de las normas específicas para la zona en que se ubique y las recomendaciones de la administración competente en la materia, en función de los usos previstos. En particular se deberán aplicar las medidas de calmado de tráfico promovidas en el presente plan y en las Ordenanzas municipales de Movilidad. En las áreas consolidadas donde no fueran aplicables todas las condiciones señaladas en ellos, se procurará la adaptación a estas Ordenanzas en la medida más amplia posible.
2. El trazado y diseño de las nuevas infraestructuras se deberá realizar considerando las características del territorio donde se implanten. La integración paisajística de las infraestructuras, el respeto al medio natural y cultural y la prevención de los riesgos naturales serán criterios de elección del trazado y de su diseño.
3. Los viales cuyas dimensiones no permitan aceras diferenciadas de las calzadas con anchura libre suficiente, se deberán plantear como peatonales, sin impedir la accesibilidad a garajes o de vehículos de emergencia, con el pavimento al mismo nivel.
4. Las infraestructuras urbanas deberán discurrir por viales o caminos existentes siempre que sea posible, preferentemente bajo aceras (salvo instalaciones de saneamiento). Se procurará que sus conducciones se adapten a la topografía del terreno y sean regulares, evitando cruces de calzada innecesarios y trazados con mayor riesgo de avería.
5. En las áreas de nueva construcción no se admitirán conducciones aéreas para ninguna clase de suministro o energía, salvo circunstancias que impidan cualquier otro tipo de soluciones.
6. La urbanización total o parcial de cualquier vial deberá procurar la implantación de arbolado, con las condiciones señaladas en estas Ordenanzas, salvo que se justifique expresamente su inviabilidad.
7. Los cruces de calzada de cableados deberán ir protegidos con vainas y contar con arquetas en ambas aceras, para facilitar las reparaciones.



8. En los viales se deberá reservar suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva, en los puntos que indique el Ayuntamiento, de fácil acceso, protegidos de las vistas y sin obstaculizar la visibilidad en pasos peatonales.
9. El Ayuntamiento podrá dictar Ordenanza Especial para regular las obras de urbanización en las diferentes zonas del término municipal aptas para ello.

#### **Artículo 10.5. Condiciones particulares en vías con arbolado y/o vegetación:**

1. Se procurará la introducción de vegetación y/o arbolado en todas las calles, siendo exigible esta medida en los proyectos de urbanización o de reurbanización (en su caso) de vías cuya anchura supere los 12 m.
2. Las nuevas plantaciones se realizarán con especies vegetales autóctonas o naturalizadas, adaptadas ecológica y funcionalmente a las condiciones climáticas y urbanas de las distintas zonas del municipio, previa consulta a los servicios técnicos municipales.
3. En zonas industriales se procurará la plantación de árboles de porte grande, estudiando su ubicación en medianas y zonas aparcamientos.
4. El diseño de la sección viaria analizará integralmente la ubicación de las infraestructuras urbanas (enterradas o aéreas), la recogida de aguas pluviales, las condiciones visuales y de soleamiento de las edificaciones y la ubicación de la vegetación. En ese sentido:
  - a) Las plantaciones de arbolado tendrán en cuenta el gálibo necesario para el paso de peatones y para el tránsito o estacionamiento de vehículos, así como el vuelo de instalaciones, debiendo mantener cierta distancia de seguridad en todos estos casos.
  - b) Se analizarán las condiciones de iluminación y la visibilidad de la señalética urbana, evitando interferencias en una distancia, como mínimo, de 2 m.
  - c) Siempre que sea posible, se orientarán las pendientes hacia las franjas de vegetación dispuestas y se enrasarán los bordes o cordones de los alcorques o bandas de vegetación con el pavimento en el que se ubiquen para aprovechar el agua superficial en riegos adicionales. En cualquier caso, se instalarán sistemas de riego por goteo, sistemas de drenaje sostenible complementados por goteo o, al menos, bocas de riego para posibilitar los riegos en el establecimiento de la vegetación.
  - d) Para favorecer el desarrollo radicular, el buen arraigo y las condiciones vitales de la vegetación, la compactación previa a la pavimentación junto a estas bandas se reducirá al mínimo imprescindible para garantizar la estabilidad y durabilidad de los pavimentos, y se asegurarán las condiciones de permeabilidad y ventilación de los suelos en los que se desarrollen, aconsejándose mantener los alcorques o zonas de plantación sin ningún tratamiento superficial o bien con coberturas naturales de características disgregadas (gravas, cortezas vegetales, etc.) o discontinuas (rejillas metálicas, tablas de madera, etc.), evitando cualquier material que reduzca o limite el intercambio de agua o aire en el suelo. Para asegurar tales condiciones, podrán establecerse diversos sistemas, valorando el empleo de celdas modulares estructurales, plantaciones agrupadas para asegurar más cantidad de tierra sin compactación para los árboles u otros sistemas similares.



- e) Los marcos de plantación podrán ser lineales o al tresbolillo, valorando las distancias necesarias entre los ejemplares. Las dimensiones mínimas para la plantación de arbolado, en función del porte del arbolado elegido y la sección viaria serán:

	Árboles de porte pequeño (Ø 2-3m de copa)	Árboles de porte mediano (Ø 3-5m de copa)	Árboles de porte grande (Ø + de 5m de copa)
Distancia mínima desde el tronco del árbol a cualquier edificación o alineación de manzana (m)	2,2	3,3	4,4
Distancia mínima entre alcorques o franjas continuas e instalaciones urbanas enterradas (m)	1,5	1,5	1,5
Anchura mínima de aceras (para plantaciones en acera) (m)	3,0	4,0	5,0
Anchura mínima alcorques (m) o franjas continuas	1,1	1,2	1,5
Superficie y volumen de tierra vegetal mínimos para alcorques con arbolado (m <sup>2</sup> y m <sup>3</sup> )	1,3	1,5	2,3

Siempre que se estime adecuado, o cuando las dimensiones de las aceras no permitan la plantación en su superficie se podrá ubicar la vegetación sobre las franjas reservadas para el estacionamiento, siendo las dimensiones y el diseño del alcorque los adecuados para garantizar la protección del arbolado.

#### **Artículo 10.6. Condiciones particulares para viales de borde**

Para favorecer la adecuada convivencia y conexión entre los suelos urbanos o urbanizables y los suelos no urbanizables en los viales de borde previstos, así como para mejorar la imagen urbana y su integración en el paisaje, los viales de borde atenderán (salvo afección a infraestructuras u otras circunstancias que lo impidan) las siguientes consideraciones:

Se valorará el diseño de secciones viarias asimétricas -tanto en planta como en sección o en su materialidad- que respondan a las desiguales necesidades que plantea su realidad urbana, por un lado, y la transición hacia el suelo no urbanizable del otro.

Siempre que esté previsto un vial con una anchura mínima de 8 m, se dispondrá de acera o superficie de uso peatonal arboladas junto a las edificaciones previstas en el lado urbano, procurando no obstante que ambos lados del viario sean accesibles y seguros para el paso peatonal.

En el lado recayente al suelo rural la cota de las plataformas no debería superar los 60 cm respecto de la rasante natural existente ni tampoco quedar por debajo de 120 cm cuando se trate de terrazas en suelos abancalados (en cuyo caso se deberá tratar el talud convenientemente). Cuando existan acequias o canalizaciones de agua en uso junto a estos viales, éstas se integrarán en el diseño de la sección convenientemente protegidas.



En cualquier caso, se deberá dar acceso y continuidad a las trazas de caminos preexistentes sin anteponer, en ningún caso, previsiones de continuidad viaria que inviten o fomenten la extensión del tejido urbano en los suelos urbanizables contiguos.

Las características de los pavimentos, encintado de acera, arbolado y mobiliario urbano que se proyecten deberán ajustarse al carácter del lugar, procurando una mayor permeabilidad y naturalidad en la franja lindante con el suelo rural.

### **Artículo 10.7 Condiciones particulares para viarios pertenecientes a la Infraestructura Verde o próximos a equipamientos de acceso público.**

En la red secundaria de recorridos verdes se priorizarán las actuaciones de movilidad que incidan especialmente en la calidad de los recorridos peatonales y ciclistas (mayores superficies destinadas a ellos, mejora de la habitabilidad, eliminación de objetos que entorpezcan la movilidad sostenible, mejora de la accesibilidad, etc.).

Por su parte, en la urbanización de las aceras y espacios de tránsito peatonales que se diseñen en las manzanas contiguas a centros escolares, centros de salud o instalaciones destinadas al cuidado y atención de personas dependientes, además de garantizar la accesibilidad universal, se deberá procurar una anchura suficiente para disponer de espacios de descanso, relación y/o juego en los que poder detenerse sin interrumpir la circulación de flujos en sus respectivos recorridos de aproximación.

Las soluciones concretas de urbanización de estas áreas tendrán en cuenta lo dispuesto en el anexo XII del TRLOTUP, además de los estudios específicos que el ayuntamiento elabore.

### **Artículo 10.8 Condiciones particulares para los aparcamientos**

Las superficies reservadas para aparcamientos en el Plan deberán intercalar vegetación, preferentemente arbolada, minimizando la presencia de vehículos estacionados y creando zonas de sombra. En el caso de pretender que dichos aparcamientos tengan un efecto disuasorio frente al uso del vehículo privado en el centro urbano se garantizará el acceso, desde ese mismo emplazamiento, a los sistemas de transporte público existentes, aconsejándose disponer de más de una opción de movilidad desde ellos.

En el caso de disponer estacionamientos en batería se deberán reservar algunas plazas de aparcamiento más amplias (con una anchura mínima de 3 m) para vehículos que trasladen a personas que empleen carros o sillas de paseo, personas de edad avanzada o mujeres embarazadas. Estas plazas, así como las reservadas a personas con discapacidad, se diseñarán con criterios de accesibilidad universal.

Los aparcamientos en superficie se ejecutarán, como norma general, mediante sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), previendo filtros adecuados para evitar la contaminación del subsuelo en función del uso en el área, conforme a las condiciones referidas en el Art. 10.3.1 de estas Ordenanzas.



## Sección 2ª. ZONAS VERDES

### Artículo 10.9 Condiciones para las zonas verdes

Las zonas verdes deberán cumplir lo establecido en el apartado 3 del Anexo IV del TRLOTUP en relación a sus condiciones de forma, uso y superficie.

### Artículo 10.10 Selección de especies vegetales

1. En el diseño, remodelación y ejecución de proyectos de nuevas zonas verdes públicas o privadas, habrán de utilizarse especies autóctonas o alóctonas adaptadas al entorno y condiciones ambientales de la zona, en la mayor parte de la superficie de la zona vegetada. La distribución de especies se hará siguiendo criterios de agrupación según requerimientos hídricos, concentrando el volumen de riego donde es necesario, siempre que el diseño lo permita.
2. Se limitará la superficie de pradera, priorizando la utilización de plantas tapizantes en su lugar, así como de especies de bajos requerimientos hídricos y adaptadas a la climatología. Esta medida es aplicable a parques y jardines de nueva construcción, así como a los sometidos a renovación.

### Artículo 10.11 Sistemas de riego

1. De forma general se realizará un estudio agronómico del riego previamente al cálculo hidráulico de la instalación, de forma que se adecue esta última a las necesidades reales de riego de la zona ajardinada.
2. Se utilizarán sistemas de riego localizado (aspersión, difusión, goteo y/o cualquier otro sistema cuyo objetivo principal sea la concentración del volumen de agua destinada a riego, a un ámbito localizado, para una mejor utilización del agua.
3. El diseño del sistema debe prever la automatización de la distribución del agua y, siempre que sea posible, la del abono y fertilizantes específicos, y los posibles tratamientos contra plagas y enfermedades.
4. Acometida. La red de agua a la que acomete el sistema podrá ser la red de agua potable, aunque la tendencia y el objetivo debe ser la reutilización del agua en todos los procesos posibles que se realicen en el municipio, entre los que se encuentran los riegos de las zonas verdes. Por tanto y preferiblemente, se acometerá bien a la red de distribución de pluviales reutilizadas o bien a la red de distribución de agua depurada. En todos los casos se podrá establecer un sistema mixto que combine 2 o más fuentes que asegure la provisión de agua para la zona verde en cantidad y calidad. La acometida contará con válvula y contador dispuestos en arqueta.
5. Gestión centralizada de todo el riego de las zonas verdes. Para el caso de zonas verdes públicas de nueva construcción, la tendencia debe ser una gestión centralizada y conjunta de todos



los sistemas de riego de las mismas, por lo que las instalaciones de riego de las nuevas zonas verdes deberán ser compatibles con el sistema de telegestión municipal ya implantado.

### **Sección 3ª Equipamientos**

Las parcelas educativas que alberguen los niveles establecidos en el Decreto 104/2014 deberán cumplir lo establecido en el artículo 11 del Decreto 104/2014 o disposición que la sustituya, eximiéndose del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro, incluso de los que resulten de aplicación en la Zona o de la Ficha de Gestión a la que pertenezca.

### **Artículo 10.12 Ficha parámetros urbanísticos**



PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	FICHAS DE SUBZONA
<b>EQUIPAMIENTOS</b> <b>QA</b> Administrativo--institucional <b>QE</b> Educativo-cultural <b>QD</b> Deportivo-recreativo <b>QS</b> Sanitario-asistencial <b>QM</b> Dotacional múltiple <b>QI</b> Infraestructura --servicios urbanos <b>QR</b> Residencial dotacional	<p>Código: <b>QX-XX/Nº</b>            nomenclatura equipamiento</p> <p>red → <b>P</b> - <b>QA</b> / <b>123</b> ← número equipamiento            primaria</p> <p><b>4379</b> ← superficie en m<sup>2</sup>s  <b>Q-EA</b> ← ordenanza</p> <p>Esquema gráfico en los planos del POP</p>

#### ACTUACIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES

En cualquier sistema de ordenación, en los edificios dotacionales ya existentes, podrá llevarse a cabo cualquier obra de reforma, rehabilitación y/o mejora dentro del volumen y edificabilidad ya configurado.  
 Las obras nuevas o de ampliación se ajustarán a los parámetros urbanísticos definidos en la tipología que les corresponda.

#### USOS COMPATIBLES

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
Son compatibles todos los usos de equipamiento público relacionados en esta ficha.	Al servicio del uso principal e incluidos en la propia instalación, se permitirán otros usos complementarios como: almacén, comercial (flores, prensa, etc.), deportivo (gimnasio, piscina), docente (aulas, salón de actos), cafetería, etc.

#### OTRAS CONDICIONES

**Equipamientos de uso Educativo:** Los que deban cumplir las condiciones del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, se establecen los siguientes parámetros, eximiéndoles de cualquier otro, conforme a su Art. 11:

- Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Coeficiente de ocupación máxima: 100%.
- Distancia mínima a lindes de parcela: sin limitación.
- Número máximo de plantas: III.
- Número mínimo de plantas: sin limitación.
- Altura máxima reguladora: 12 m.
- Formas de los edificios y sus cubiertas: sin limitación, procurando siempre la debida adecuación a su entorno.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento: el que determine el programa de necesidades del Centro.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad que, no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, 5 en Secundaria y altura de cornisa ≤ 15 m.

Las parcelas que alberguen centros de uso Educativo públicos deberán mantener las distancias adecuadas a instalaciones o actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana, de acuerdo con la legislación vigente y con el principio de precaución en función de los datos científicos y técnicos disponibles. Si en el perímetro de la parcela existe algún centro de transformación, se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro Teslas. Si se observa que en las inmediaciones de la parcela existen elementos de riesgo, se requerirá evaluación del órgano autonómico competente en salud pública, conforme a la normativa vigente en esta materia, aportando dicho informe, junto al resto de documentación.

Cualquier actuación en parcelas destinadas a uso educativo requiere informe favorable previo de la administración competente en materia educativa.

#### Excepciones admitidas en equipamientos Q-EA:

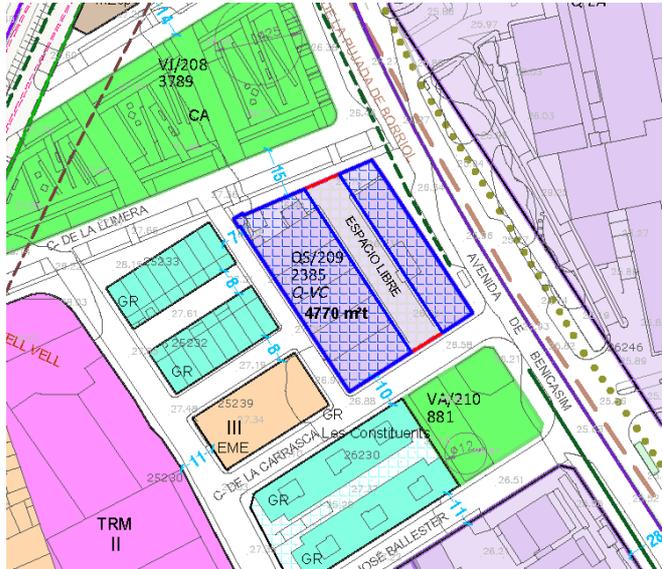
En los equipamientos de la red primaria se valorará la posibilidad de superar los parámetros establecidos en aquellos casos de edificaciones existentes que precisen de forma motivada y justificada, una ampliación y/o reforma.



EQUIPAMIENTOS EN ALINEACIÓN DE CALLE		Q-MZ
Sistema de ordenación: <b>Alineación de calle</b>	Tipología edificatoria: <b>Manzana compacta Manzana cerrada</b>	Uso característico: <b>Equipamiento</b>
<p>En estos casos, el solar dotacional se encuentra incluido en el sistema de ordenación "Alineación de calle", con tipología de manzana cerrada o manzana compacta. Serán de aplicación los parámetros urbanísticos de la subzona en que se ubique: parcela, intensidad, posición de la edificación, volumen y forma.</p> <p><b>Estudio de detalle:</b></p> <p>Previo estudio de detalle podrá proponerse diferente ordenación del volumen (calculado por aplicación de la ordenanza residencial de la zona que corresponda), teniendo en cuenta que deben resolverse los problemas estéticos y funcionales de las zonas de contacto con otras edificaciones.</p>		

EQUIPAMIENTOS EN EDIFICACIÓN AISLADA		Q-EA
Sistema de ordenación: <b>Edificación aislada</b>	Tipología edificatoria: <b>Bloque exento</b>	Uso característico: <b>Equipamiento</b>
<p>Serán de aplicación las condiciones del Capítulo 7 de estas ordenanzas "Ordenación por edificación aislada".</p>		
<p><b>PARCELA</b></p> <p>No se establecen condiciones para la parcela mínima</p> <p><b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b></p> <p><b>Retranqueo de la edificación:</b> 5 m, salvo los tramos de fachada que se sitúen sobre la alineación del vial.</p> <p><b>Distancia mínima a lindes:</b> H/2</p> <p>En general, la parcela deberá quedar abierta al espacio público, debiendo justificarse en caso contrario la necesidad de su cerramiento.</p> <p><b>INTENSIDAD</b></p> <p><b>Coefficiente de edificabilidad neta:</b> 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</p> <p><b>VOLUMEN Y FORMA</b></p> <p><b>Número máximo de plantas:</b> No se establece, pero se tendrán en cuenta como referencia las alturas del entorno.</p> <p><b>Altura:</b> No se establece altura máxima ni mínima</p> <p><b>Coefficiente de ocupación máximo:</b> 60%</p>		



EQUIPAMIENTOS EN DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA		Q-VC
Sistema de ordenación: <b>Definición volumétrica</b>	Tipología edificatoria: <b>Volumen contenedor</b>	Uso característico: <b>Equipamiento</b>
<p>Serán de aplicación las condiciones del Capítulo 8 de estas ordenanzas, "Ordenación por Definición Volumétrica"</p> <p>La edificabilidad máxima está definida en m<sup>2</sup>t y señalada en los planos de la serie D "Volumetría y Alineaciones".</p> <p>No se establece altura máxima, pero se tendrán en cuenta como referencia las alturas del entorno</p> <p>La posición de la edificación puede venir identificada mediante la definición de un área de movimiento señalada en el plano de la serie D "Volumetría y Alineaciones", o bien coincidirá con la parcela existente.</p> <p>En general, la parcela deberá quedar abierta al espacio público, debiendo justificarse en caso contrario la necesidad de su cerramiento.</p>		

EQUIPAMIENTOS EN DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA		Q-VE
Sistema de ordenación: <b>Definición volumétrica</b>	Tipología edificatoria: <b>Volumen específico</b>	Uso característico: <b>Equipamiento</b>
<p>Serán de aplicación las condiciones del Capítulo 8 de estas ordenanzas, "Ordenación por Definición Volumétrica"</p> <p>La edificabilidad máxima vendrá dada por la superficie edificable y la altura máxima señalada en los planos de la serie D "Volumetría y Alineaciones".</p> <p>En general, la parcela deberá quedar abierta al espacio público, debiendo justificarse en caso contrario la necesidad de su cerramiento.</p>		



## Título III. Normas para la gestión y urbanización

### Capítulo 11. Ámbitos de actuación y desarrollo del Plan

#### Artículo 11.1. Áreas de reparto

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada delimita las Áreas de Reparto y su aprovechamiento tipo correspondiente, conforme a lo indicado en el Capítulo III del Título XI de las NNUU del PGE.
2. En el suelo urbano, las Áreas de Reparto pluriparcelarias que constituyen Unidades de Ejecución, se delimitan en los Planos de Ordenación y cuentan con su correspondiente Ficha de Gestión, que recoge los parámetros básicos de su ordenación pormenorizada. Cada una de ellas constituye un área de reparto independiente. En algunos casos las unidades son discontinuas porque se les adscriben suelos dotacionales externos que se incluyen en la delimitación del área de reparto correspondiente.
3. En el resto del Suelo Urbano, se entiende que la edificación y urbanización puede completarse mediante actuaciones aisladas. En estos casos cada actuación aislada constituye un área de reparto; con carácter general no están delimitadas gráficamente.

Las Áreas de Reparto no delimitadas expresamente en el POP incluyen, además de la propia parcela edificable, el suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, hasta el límite del que corresponda a los solares colindantes o a otros ámbitos de gestión. Cuando varias parcelas edificables privadas lindan con un mismo suelo dotacional, el Área de Reparto de cada una comprende la parte de éste proporcional a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

No obstante, en los Planos de Ordenación se han delimitado los ámbitos de algunas actuaciones aisladas, en aquellos enclaves donde se ha detectado una mayor deficiencia en las condiciones de cesión y/o urbanización de los terrenos de destino público.

4. En el suelo urbano sometido a operaciones de renovación urbana o reforma interior, el planeamiento pormenorizado, cuando se desarrolle, establecerá las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo correspondientes a los terrenos que ordene.

En el suelo urbanizable, el Plan establece que cada sector de suelo urbanizable constituye un área de reparto independiente junto con la parte de red primaria externa que se le adscribe para su obtención.

#### Artículo 11.2. Aprovechamiento tipo

1. El aprovechamiento tipo en cada ámbito de gestión se calcula conforme al art. 78 del TRLOTUP, teniendo en cuenta lo establecido en el Título I del Libro II de la misma, sobre "La gestión urbanística".



2. El Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación privada en cada ámbito de gestión se obtendrá por aplicación de lo establecido en la legislación vigente en el momento de su Programación, en la actualidad el art. 82 del TRLOTUP.
3. En la programación y desarrollo de cada ámbito de gestión podrá recalcularse el aprovechamiento tipo otorgado por el Plan con motivo de factores como:
  - a) Ajustes de medición de la superficie o la edificabilidad del ámbito de gestión.
  - b) Superficie de la red primaria adscrita.
  - c) Superficie del suelo dotacional existente afecto ya a su destino.
  - d) Coeficientes de homogeneización de uso y tipología utilizados de acuerdo al valor de mercado en el momento del desarrollo y sus circunstancias socioeconómicas, para ponderar las diferencias entre solares, motivadas por factores de la ordenación (como su situación, zona de ordenanzas, longitud de fachada, orientación u otros condicionantes) que den lugar a diferentes valores urbanísticos. En particular se deberán aplicar coeficientes correctores a la edificabilidad con destino a vivienda protegida por las diferencias de valor urbanístico respecto al suelo residencial libre, conforme a su limitación en el precio de venta. Estos coeficientes deberán quedarán fijados en el proyecto de Reparcelación.
4. De acuerdo con lo establecido en el art. 207 y siguientes del TRLOTUP, en los ámbitos donde existan edificaciones consolidadas, los documentos con que se desarrollen podrán respetar aquellos usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento y se ajusten a sus alineaciones o se integren en ellas sin desajustes relevantes.
5. Las superficies de parcelas netas así delimitadas no computarán dentro de su ámbito de gestión, para la aplicación de aprovechamientos ni estándares y se deslindarán de otras partes de la finca originaria que sean susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos urbanos. Los proyectos de reparcelación de estos ámbitos deberán tener en cuenta, en el cálculo de los gastos de urbanización que correspondan a estas parcelas, las instalaciones existentes y en servicio, descontándolos de sus cuotas cuando proceda.

### **Artículo 11.3. Sectores**

1. Los sectores de suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada no se contiene en el POP, así como los suelos urbanos incluidos en Planes de Reforma Interior, se desarrollarán conforme a lo indicado en los Títulos VII y VIII de las NNUU del PGE. Las fichas de planeamiento y gestión del PGE definen el área de reparto en el que se incluye el sector, su uso característico, el índice de edificabilidad bruta atribuido, el aprovechamiento tipo homogeneizado medido en uas/m<sup>2</sup>s y la superficie estimada de red primaria que tiene adscrita para su obtención.

También se cumplirán las medidas de integración paisajística y las normas referentes a la infraestructura verde urbana recogidas en la normativa del Estudio de Paisaje que acompaña al Plan de Ordenación Pormenorizada.



2. En los sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada en el POP, la ficha de gestión correspondiente refleja las circunstancias relativas al área de reparto y aprovechamiento tipo, de acuerdo con las determinaciones contenidas al respecto en el PGE.
3. Asimismo, en los sectores que además tengan riesgo de inundación, se garantizará el cumplimiento del art. 20 de PATRICOVA. Todo ello, incorporando previa a la edificación de los solares un análisis de la mejora del riesgo de inundación existente a partir de la ejecución del proyecto de urbanización, cuyo diseño deberá incorporar medidas para mitigar dicho riesgo.
4. De igual manera, los ámbitos afectados por el entorno de protección de los pozos para el abastecimiento de la población, garantizarán la protección contra la contaminación de los recursos hídricos.
5. Respecto a la reserva de dotaciones educativas, para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria / secundaria generados, derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de esta Conselleria, las siguientes parcelas calificadas como Equipamientos de uso Educativo:

SECTOR	SUPERFICIE
SR Salera	7.000 m <sup>2</sup>
SR Censal	4.500 m <sup>2</sup>
SR Enrique Gimeno	7.000 m <sup>2</sup>
SR Camp de Morvedre	7.000 m <sup>2</sup>

Todo ello, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Conselleria. La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela, se dispondrá lo más próxima al suelo urbano consolidado facilitando las conexiones con dicho suelo urbano consolidado, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 10 y 11 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o disposición que lo sustituya, eximiéndose del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro, incluso de los que resulten de aplicación en la Zona o de la Ficha de Gestión a la que pertenezca.

En las zonas de uso dominante Industrial y terciario, donde no sea compatible el uso residencial se prohíbe el uso público dotacional educativo.

#### Artículo 11.4. Unidades de ejecución

1. El Plan establece Unidades de Ejecución, grafiadas en los Planos de Ordenación e incluidas en Fichas de Gestión, para garantizar la urbanización conjunta de sus ámbitos. Se desarrollarán mediante actuación aislada o integrada, en función de las circunstancias de propiedad de las parcelas incluidas en ella, en el momento en que se pretenda su urbanización.
2. Las Unidades de Ejecución que se delimitan en suelo urbano constituyen, cada una, un área de reparto independiente junto con el suelo dotacional que le sea adscrito.
3. Con objeto de la programación de los terrenos se podrán delimitar y redelimitar unidades de ejecución justificando, en cualquier caso, que es posible conectar la urbanización interior de los ámbitos delimitados con las infraestructuras y urbanización existente en el entorno.



4. Los Planes y Programas que desarrollen o modifiquen el Plan y prevean nuevas actuaciones integradas deberán incluir sus ámbitos en Unidades de Ejecución. Las Unidades delimitadas deberán abarcar como mínimo el suelo dotacional necesario para cumplir la condición de solar de todas las parcelas edificables en ellas, incluyendo su ámbito vial antes definido.
5. Las nuevas áreas de reparto que se generen por la delimitación de nuevas unidades de ejecución podrán incluir elementos de la red primaria de dotaciones públicas, para garantizar su obtención y equilibrar su aprovechamiento tipo.

#### **Artículo 11.5. Actuaciones en suelo urbano**

1. Las actuaciones en suelo urbano podrán ser aisladas o integradas, conforme a lo establecido en el art. 73 y siguientes del TRLOTUP. El Plan de ordenación pormenorizada delimita ámbitos de actuación (aislada o integrada) definiendo así las superficies viarias o dotacionales que corresponde urbanizar a cargo de la actuación en cada caso. Cualquier actuación delimitada se podrá urbanizar y edificar siguiendo las determinaciones recogidas en el art. 187 del TRLOTUP.
2. Los ámbitos no delimitados expresamente en el POP incluyen, además de la propia parcela edificable, el suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, hasta el límite del que corresponda a los solares colindantes.
3. La edificación de cualquier solar requerirá, previamente a su utilización, la cesión del suelo dotacional en su Área de Reparto y la urbanización completa de su ámbito vial, que incluirá su acera y la calzada de sus viales perimetrales, o la parte destinada a esta función en viales de plataforma única, con las condiciones señaladas en Capítulo 10 de estas Ordenanzas. Cuando linde con viales de red primaria, el Ayuntamiento podrá eximir de la urbanización completa de la calzada si ésta viene ya prevista en otros planes o proyectos.
4. En la ordenación pormenorizada definida se han tenido en cuenta cuantas afecciones existen en el ámbito de actuación (riesgo de inundación, riesgo de incendio forestal, afección al dominio público hidráulico y al dominio público marítimo terrestre, impacto acústico, riesgo de accidentes graves en el transporte de mercancías peligrosas, afección infraestructuras, aeropuertos, etc.). Seguirán estando presentes en los futuros proyectos para su desarrollo.

#### **Artículo 11.6. Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**

1. La administración pública podrá promover actuaciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, conforme a los arts. 74 a 77 y el Anexo X del TRLOTUP. Estas actuaciones deberán realizarse preferentemente sobre los espacios urbanos más vulnerables, conforme a los indicadores que se establezcan al respecto. Se deberán tener en cuenta para ello las Directrices de la Estrategia de Regeneración Urbana de la Comunitat Valenciana, así como el Estudio y Propuesta de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, incluido en el apartado 3 de la Documentación Informativa y Justificativa de este POP.
2. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana procurarán, en función de las características de sus ámbitos:



- a) La rehabilitación de las construcciones, con preferencia a la sustitución.
  - b) El mantenimiento de la población residente.
  - c) La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.
  - d) La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.
  - e) La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o con discapacidad.
  - f) La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista, y con el transporte público.
  - g) La mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
  - h) La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, y de los elementos que representen la identidad local.
  - i) La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
  - j) La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en los cursos fluviales y sus riberas.
  - k) La integración de las perspectivas de género y de edad.
  - l) La participación ciudadana y la transparencia.
3. Estas actuaciones requieren la aprobación previa de la Delimitación de su ámbito y de su Programa de Actuación, conforme a lo establecido para las actuaciones aisladas o integradas según proceda. Su aprobación implicará la obligación de urbanizar y edificar o rehabilitar, hasta el límite del deber legal de conservación, conforme a los plazos establecidos en el Programa.
  4. Se establecen como ámbitos para estas actuaciones los delimitados en el Estudio y propuesta de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en el apartado 3 de la Documentación Informativa y Justificativa, que se podrán modificar o delimitar nuevas áreas conforme a las previsiones para su desarrollo.



## Capítulo 12. Ejecución de obras de edificación y urbanización

### Artículo 12.0.1 Normas de carácter general

1. Son de aplicación las condiciones para la elaboración de Proyectos y Ejecución de las obras contenidas en la LOE, LOFCE, CTE y demás normativa de carácter general al respecto.
2. La determinación de sus características constructivas, en lo no regulado por estas Ordenanzas, corresponde a los técnicos autores del proyecto, por lo que el Ayuntamiento se considera ajeno a las mismas. No obstante, podrá ser denegada una licencia por incumplimiento de las normas vigentes, características constructivas visiblemente inadecuadas o causas similares, sin que la concesión presuponga aprobación de estos extremos.
3. Cimentaciones.
  - a) Las características del terreno serán objeto de estudio detallado, conforme a la normativa de aplicación, con estudio geotécnico cuando así venga establecido en ella.
  - b) No se permitirán cimentaciones que sobresalgan de la alineación oficial. Además, deberán nivelarse para adaptarse a la pendiente cuando la calle sea inclinada.
  - c) Los muros de contención de sótanos se realizarán con materiales capaces de absorber empujes laterales existentes o potencialmente previsibles.
4. Aparatos elevadores.
  - a) La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá licencia municipal previa, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica para la construcción e instalación de dichos aparatos, y cumplir las normas de seguridad especificadas en la normativa vigente sobre aparatos elevadores.
  - b) Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.
  - c) El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.
  - d) Los ascensores en edificios de viviendas deberán asegurar su funcionamiento permanente por los propietarios del inmueble.
  - e) En los edificios de viviendas de más de 10 plantas incluyendo la baja, por lo menos uno de los ascensores tendrá la cabina dimensionada de forma que permita el transporte de camillas de enfermos y descenso de féretros en horizontal.
  - f) En edificios destinados a comercio u oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente. Se considera que una escalera mecánica



de 0,60 m de ancho puede transportar el tráfico de 3 ascensores para 10 personas a velocidad de 0,60 m/segundo.

5. Restos arqueológicos o paleontológicos.

La aparición de restos de esta naturaleza o indicios de su existencia en la ejecución de obras u otras actuaciones implicará su parada y preceptiva comunicación al Ayuntamiento o a la Conselleria competente en materia de Cultura en los términos preceptuados en el Art. 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

**Artículo 12.0.2. Obras de conservación.**

- a) Se consideran obras de mera conservación o mantenimiento las obras necesarias para enmendar el menoscabo que se producen en las edificaciones por el natural uso del bien.
- b) Así mismo, se consideran el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos por el Código Técnico de la Edificación o documento que lo sustituya.
- c) En ningún caso se considerarán de este tipo las obras de reforma, las que se realicen en la totalidad del inmueble, o la completa reconstrucción. Tampoco la realización de unidades de obra que no existan previamente.
- d) Tipos de obras de conservación y mantenimiento:
  1. Obras de escasa entidad y valor económico, destinadas a la reparación de humedades puntuales, pequeñas roturas y desperfectos, reparación de las instalaciones existentes y de la red de evacuación de aguas, en las que se incluyen la pintura interior y exterior de las mismas, sus carpinterías y cerrajerías, así como la impermeabilización exterior de elementos constructivos.
  2. Obras de mayor envergadura, como renovación interior de baños y cocinas, sustitución parcial de elementos constructivos deteriorados, renovación de instalaciones, sustitución de carpinterías sin modificación de huecos, sustitución de revestimientos e incluso sustitución de elementos estructurales deteriorados.
- e) La autorización de obras de conservación en edificaciones en situación de inadecuación precisará que el propietario:
  1. Justifique exhaustivamente y con reportaje fotográfico (tanto del elemento deteriorado como de toda la edificación) que las obras son las imprescindibles para enmendar los daños existentes causados por el uso.
  2. En caso de obras del grupo b), presente memoria valorada o, en caso de afectar a la estructura, proyecto de ejecución visado cuando así venga establecido en la



normativa, ambos firmados por técnico competente, en los que se justifique la necesidad y alcance de dichas obras.

3. Renuncie previamente a cualquier indemnización por el incremento del valor expropiatorio que se produzca por la realización de dichas obras, en los supuestos y con las condiciones contempladas en el Título X de las NNUU del PGE.

### **Artículo 12.0.3. Tipos de obra que requieren proyecto**

1. Será necesaria la presentación de un proyecto en el cual se definan y determinen las exigencias técnicas de las obras a realizar, en los siguientes casos:
  - a) Obras de edificación de nueva construcción.
  - b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren la configuración arquitectónica.
  - c) Obras de intervención total en edificios catalogados o que tengan algún tipo de protección.
  - d) Obras de intervención parcial en edificios catalogados o que tengan algún tipo de protección, cuando afecten a partes que sean objeto de protección.

Se considerará que las obras alteran la configuración arquitectónica cuando:

1. Tengan carácter de intervención total.
2. Teniendo carácter de intervención parcial, se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Cuando como consecuencia de las obras se produzca una variación esencial de la composición general exterior.
  - b) Cuando produzcan una variación de la volumetría.
  - c) Cuando afecten al sistema estructural.
  - d) Cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
2. No requieren proyecto las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no tengan de forma eventual ni permanente carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.



## Sección 1ª Proyectos técnicos

### Artículo 12.1.1. Proyectos de obras

1. Los Proyectos de Obras, según su objeto, se clasifican en las siguientes categorías:
  - a) de Edificación.
  - b) de Urbanización.
  - c) de Demolición.
  
2. El contenido de los Proyectos de Obras será el indicado en el CTE y el Art. 11 de la LOFCE, y el determinado por las disposiciones específicas, normas profesionales y cualesquiera otras que los regulen o, en su defecto, el constituido por los siguientes documentos:
  - a) Memoria Descriptiva de lo que se proyecta.
  - b) Memoria Técnica que justifique los criterios técnicos adoptados, de acuerdo con la naturaleza del Proyecto. En su caso, se señalará el arbolado existente en la parcela y las medidas adoptadas para su conservación y/o protección.
  - c) Representación gráfica de lo proyectado con los Planos necesarios, generales y de detalle, para su definición completa, incluyendo un plano de situación a escala mínima 1/1.000. El plano de situación de los Proyectos en Suelo No Urbanizable, deberá contener la información que resulte necesaria para justificar el cumplimiento de los preceptos destinados en estas Ordenanzas a impedir la formación de Núcleo de población.
  - d) Pliego que recoja las condiciones administrativas, técnicas y de calidad que regirán en la obra.
  - e) Presupuesto, con expresa definición de unidades de obra, mediciones y precios aplicados.
  
3. Los Proyectos de Obras deberán incluir:
  - a) Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud, según corresponda, conforme a la Legislación de Riesgos Laborales y los Reglamentos que la desarrollan, en particular el que establece las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción (RD 1627/1997, de 24 de octubre).
  - b) Proyecto de Instalación Térmica, cuando sea preceptivo conforme al Legislación en materia de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
  - c) Proyecto de Instalación de Telecomunicación, cuando sea preceptivo conforme a la Legislación en materia de Infraestructuras de Telecomunicación.
  - d) Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, y certificado de su aceptación por gestor y depósito autorizados, cuando sea preceptivo conforme a la Legislación en materia de Residuos.



- e) Estudio Acústico justificativo del cumplimiento del Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido", cuando sea preceptivo conforme a la Legislación en materia Acústica. En particular, las nuevas edificaciones en los que alguna parte se encuentre a menos de 20 m de la arista exterior de la plataforma ferroviaria, requerirán además Estudio justificativo del cumplimiento de los niveles de ruido y vibraciones admisibles por la normativa sectorial teniendo en cuenta los producidos por el ferrocarril, como condición para la obtención de Licencia de Obras.
  - f) Los proyectos de obra contendrán plano de fachada a escala 1:50 que especifique todos los materiales a emplear y sea expresivo del resultado estético y cromático.
  - g) Cuantos estudios complementarios requiera la normativa de aplicación en función de las obras proyectadas.
4. Los Proyectos de Obras para industrias o instalaciones industriales se deberán ajustar a lo dispuesto en el CTE y la Orden de 17 de Julio de 1989 sobre "Contenido Mínimo en Proyectos de Industrias e Instalaciones Industriales", de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, y sus modificaciones posteriores.
5. Los Proyectos de Urbanización deberán además:
- a) Ser elaborados conforme a lo indicado en los arts. 183 y 184 del TRLOTUP.
  - b) Justificar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Capítulo IV del Título XI de las NNUU del PGE.
  - c) Incluir el control de calidad de las obras y una partida específica en el presupuesto a tal efecto, salvo que el Ayuntamiento considere garantizada esta calidad por otros medios.
6. Para la ejecución de rellenos se deberá, además aportar Memoria indicando los tipos de residuos que se admitirán en el relleno, su procedencia, condiciones de ejecución para evitar impactos ambientales (polvo, estabilidad, permeabilidad...) e infraestructuras afectadas.
7. La documentación técnica necesaria para la obtención y ejecución de licencias o autorizaciones deberá ir visada por los Colegios Oficiales correspondientes cuando así venga establecido en la normativa al respecto.

#### **Artículo 12.1.2. Memorias valoradas**

1. Las Memorias Valoradas deberán contar con los siguientes apartados:
- a) Descripción de los actos que se pretenda realizar.
  - b) Presupuesto, con mediciones y precios aplicados de las diferentes partidas de obra.



- c) Plano de situación, con las características a las que se refiere el art. 11.1.1.2.c de estas Ordenanzas.
- d) Croquis de las obras a realizar, cuando éstas supongan modificaciones de distribución o fachadas.

### **Artículo 12.1.3. Proyectos de actividad**

1. Los Proyectos de Actividad deberán redactarse conforme a la Instrucción 2/1983 de 7 de Julio, de Consellería de Gobernación, y demás normativa de aplicación. Asimismo, deberán justificar el cumplimiento de la normativa que afecte a la actividad de que se trate.

### **Artículo 12.1.4. Proyectos de reparcelación**

1. Los Proyectos de Reparcelación deberán redactarse conforme a la Sección II del Capítulo II del Título I del Libro II de la LOTUP.

### **Artículo 12.1.5. Proyectos de parcelación**

1. Los Proyectos de Parcelación, sin distribución de cargas de urbanización, deberán ir firmados por técnico competente y contar con los siguientes apartados:
  - a) Plano de situación sobre base del Plan vigente.
  - b) Plano de la finca original, con cotas y superficies (con indicación de vértices georreferenciados en coordenadas ETRS89 / UTM zona 30).
  - c) Plano de las fincas resultantes, con cotas y superficies (con la misma indicación de vértices).
  - d) Memoria explicativa de la finalidad de la parcelación y justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, agraria y de cualquier otro tipo necesaria al respecto.

## **Sección 2ª. Condiciones para la ejecución de obras o instalaciones**

### **Artículo 12.2.1. Replanteo y afecciones por instalaciones**

1. El replanteo de alineaciones y rasantes deberá realizarse conforme a los Planos de Ordenación del presente Plan y las condiciones señaladas en la Licencia de Obras. A solicitud por escrito del promotor de las obras o del Ayuntamiento, la Oficina Técnica municipal deberá verificarlo, reflejándolo en un Acta de alineaciones y rasantes firmada por la Oficina Técnica municipal y la Dirección de obras.



2. En las áreas afectadas por instalaciones que puedan ser incompatibles con las obras, como líneas de alta tensión u otras conducciones, no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en la forma reglamentaria o, en su caso, se obtenga informe favorable del organismo gestor de la infraestructura correspondiente.

### **Artículo 12.2.2. Vallado de obras o instalaciones**

1. En toda obra de nueva planta, reforma o conservación que afecten a las fachadas, o derribo, deberá colocarse una valla de protección de 2 m de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, situada a una distancia máxima de 2 m de la alineación oficial, en todos los linderos no edificados.
2. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
4. En caso de ocupación temporal de la acera, se garantizará un itinerario peatonal alternativo separado del tráfico por un sistema de vallas, como mínimo con una anchura de 1'20 m y una altura de 2'20 m libres de obstáculos a lo largo de todo el recorrido. En los cambios de dirección y entradas a inmuebles deberá permitir inscribir un círculo de 1'50 m de diámetro. Cuando no quepa el itinerario alternativo descrito, se deberá realizar bajo los andamios, cubierto y con una anchura libre no inferior a 0'90 m, cumpliendo el resto de condiciones.
5. No se permitirá que las vías públicas se vean afectadas por la instalación de elementos auxiliares de obra como poleas, tubos de evacuación de escombros, montacargas, etc., fuera del perímetro del vallado de la obra.
6. Los materiales a emplear en las obras, así como la maquinaria auxiliar, no ocuparán la vía pública ni aceras. En casos excepcionales, previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes, el Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación con las condiciones que estime convenientes.
7. Una vez retirado el vallado de obra, se repondrá el pavimento afectado de la vía pública en análogas condiciones a las que se encontraba antes de la instalación del mismo.
8. Los servicios técnicos municipales podrán autorizar vallados con otras características, pudiendo solicitar la documentación técnica que estimen oportuna y con las condiciones necesarias para garantizar la seguridad.
9. Las protecciones por obras en espacios públicos deberán quedar iluminadas durante toda la noche.



### Artículo 12.2.3. Ejecución de obras o instalaciones

1. Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada o declaración responsable efectuada, dirigidas por los técnicos intervinientes en el proceso de edificación nombrados a tal efecto y ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas, a la legislación vigente sobre ordenación de la edificación y a la de seguridad y salud laboral.
2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
  - a) Construir vados y protecciones a las aceras si fuera preciso el paso de vehículos por ella.
  - b) Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca.
  - c) Construir y mantener en buen estado la valla precautoria, conforme al art. 11.2.2 de estas Ordenanzas, pudiendo los servicios técnicos municipales ordenar su desaparición total al terminar los trabajos en plantas superiores, previa colocación de andamios volados y cubrición con material resistente a la caída de herramientas o elementos de obra.

La construcción de andamios para las obras estará bajo la responsabilidad de la dirección de la misma y se colocarán de acuerdo con la normativa de seguridad y salud laboral vigente.

- d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retiradas de escombros y materiales, y demás disposiciones de policía.
  - e) En todos los muros de cerramiento de fachada se emplearán materiales de calidad, nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.
3. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director de obra, director de la ejecución material de la obra o de empresa constructora encargada de la realización de la misma, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de cinco días, tal circunstancia, con los mismos requisitos anteriormente referidos.
4. Las variaciones respecto al Proyecto durante la obra serán objeto de la oportuna licencia, no siendo necesario presentar los documentos que no varíen y consten en la anterior instancia. El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo a que haya lugar.
5. En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:
  - a) Un ejemplar del Proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal, y copia de la licencia del Ayuntamiento.



- b) El documento acreditativo de haber comunicado al Ayuntamiento el nombramiento de los técnicos intervinientes en el proceso de edificación, según la legislación aplicable.
  - c) Copia del plano oficial de señalamiento de alineaciones y rasantes, o acta del replanteo oficial, si lo hubiere.
  - d) Cartel oficial visible desde la vía pública, en planta baja o 1ª planta, con los datos de los agentes intervinientes en la obra conforme a la normativa al respecto.
6. En las obras de nueva planta o ampliación, se deberá comunicar al Ayuntamiento cada una de las siguientes fases:
- a) Comienzo de las obras.
  - b) Cuando esté preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja en obras de nueva planta o de la primera que se adicione en las de ampliación.
  - c) Al cubrir aguas.
  - d) Final de la obra.

Estas comunicaciones se formularán en impresos oficiales por el constructor y el director facultativo, y se presentarán en el Ayuntamiento al menos 5 días antes de la fecha de terminación de cada fase. El incumplimiento de lo anterior comporta la no continuación de las obras.

7. El derribo de edificaciones se deberá realizar en horas de poco tránsito de vehículos y personas, en el menor plazo de tiempo posible y tomando las precauciones necesarias. Se deberá disponer de los medios que eviten la producción de polvo y evitar daños a las propiedades colindantes, siendo a cargo del promotor del derribo su reparación o la indemnización correspondiente en su caso.

En el caso de que no se prevea la reedificación inmediata, la solución de vallado y tendido provisional de instalaciones no deberá disminuir el paso por la acera ni dificultar las condiciones de accesibilidad, evitando soluciones de postes en acera, etc. En el caso de postes existentes, el Ayuntamiento podrá ordenar, con cargo al propietario, la retirada de los mismos.

8. La inspección técnica de obras del Ayuntamiento podrá examinar las obras en relación con la licencia concedida, inspeccionarlas, comprobar las condiciones de estabilidad y solidez, y ordenar cuantas medidas estimen convenientes para su efectividad, sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo, en todo momento y en toda clase de obras dentro del término municipal. Si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, u omisión de las prescripciones de las Ordenanzas o de las Normas, se levantará acta y la Jefatura del Servicio Técnico competente del Ayuntamiento adoptará las medidas que estime necesarias, suspendiendo provisionalmente las obras, incoando el oportuno expediente y denunciando de oficio cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.



**Artículo 12.2.4. Finalización de obras o instalaciones**

1. Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido o, en su caso, el de su prórroga.
2. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez finalizado dicho plazo, ni que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan las condiciones estéticas del paisaje o perturben la normal utilización del inmueble.
3. A la finalización de las obras, el propietario deberá:
  - a) Retirar todos los materiales escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
  - b) Construir los bordillos y el piso definitivo de las aceras.
  - c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, árboles, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.
  - d) Colocar la placa indicadora del número de policía de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.
4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que el órgano municipal competente dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.
5. Acabadas las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por la dirección facultativa de aquellas, visados por los Colegios Oficiales correspondientes cuando así venga establecido en la normativa, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación, y planos finales de las instalaciones subterráneas en soporte digital georreferenciado.
6. El Servicio Técnico municipal competente realizará la inspección y comprobación, viendo si se ajusta estrictamente al Proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia o declaración responsable y a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización y, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, de comunicaciones y las medidas correctoras. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la licencia de ocupación o apertura. En caso contrario, se daría un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

No se expedirá la licencia de ocupación o de apertura si previamente no se ha efectuado por parte de la Administración la citada inspección y consiguiente informe, que se unirá al expediente, comprobando el cumplimiento de lo regulado en esta Sección. A tal efecto, no será válida la certificación expedida por la Dirección Técnica de la obra.



## Título IV. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

### Capítulo 13. Licencias urbanísticas

#### Artículo 13.1. Tipos de licencia y declaración responsable de obras.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo señalados en el art. 232 del TRLOTUP (con las excepciones del art. 215 de la misma), art. 5 de la LOE y art. 2 y 27.2 de la LOFCE, con los plazos y condiciones establecidos en ellos y en estas Ordenanzas.
2. Están sujetas a previa declaración responsable las actuaciones señaladas en el art. 233 del TRLOTUP.

#### Artículo 13.2. Solicitud de licencia o presentación de declaración responsable de obras

1. Las licencias urbanísticas o declaraciones responsables que se formulen, y los trámites relacionados con ellas, se podrán regular en una Ordenanza municipal al respecto, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.
2. Las deficiencias detectadas por los Servicios Técnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días, produciendo, su defecto, la caducidad de la solicitud.
3. En caso de declaraciones responsables, la detección de deficiencias por los Servicios Técnicos en el momento de la revisión de la documentación originará que no se pueda iniciar las obras o actos de que se trate.
4. El Ayuntamiento podrá requerir los documentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo regulado en estas Ordenanzas, o acreditativos de los Agentes intervinientes en las obras, como condición para la concesión de la licencia.
5. El Ayuntamiento podrá establecer mediante la correspondiente Ordenanza condiciones para la expedición de la licencia, el importe de las tasas que se devenguen por ello (según la normativa aplicable en la materia) y la documentación que debe acompañar a la solicitud de la misma, con arreglo a la naturaleza de las obras, métodos constructivos a emplear, presupuesto o cualesquiera otros parámetros que se juzguen de interés.



6. Las licencias urbanísticas se entenderán condicionadas al pleno acatamiento de las limitaciones sobre protección del patrimonio establecidas en este Plan. Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés cultural, arqueológico o paleontológico en el ámbito de la actuación, se deberán poner en conocimiento de la autoridad competente e interrumpir las obras el tiempo preciso para acometer las indagaciones complementarias y, en su caso, el examen y extracción de muestras, y para dictaminar y resolver sobre las medidas necesarias para protección de dicho patrimonio. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra dichos bienes de interés, será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.
7. Para autorizar cualquier construcción en parcelas que cuenten con elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones, se deberá justificar previamente el cumplimiento de lo establecido en él.
8. Cuando la actuación requiera la obtención de otras licencias o autorizaciones previas, éstas se deberán tramitar conforme a la normativa sectorial al respecto y a lo establecido en estas Ordenanzas.
9. Cuando la licencia afecte a obras o actividades existentes, se deberá justificar la legalidad de las mismas.

### **Artículo 13.3. Obligaciones de los solicitantes**

1. Las licencias y declaraciones responsables de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de Ordenanzas, estarán sujetos al pago de los derechos, tasas o impuestos que fijen las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento, cuyo pago no prejuzga la concesión de la licencia.
2. Al otorgar licencias o admitir declaraciones responsables, no queda implicado el Ayuntamiento en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocados o aducidos por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.
3. Las licencias de obra y declaraciones responsables implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:
  - a) Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.



- b) Construir o reponer la acera de la parcela.
  - c) Reparar e indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de vías públicas y servicios municipales.
  - d) Instalar y mantener en buen uso las vallas de obra.
4. Para responder del cumplimiento de la autorización en las licencias y declaraciones responsables y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a las mismas. Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación del Ayuntamiento.

Una vez presentado el final de obras y solicitud de la devolución de la fianza o del aval sustitutorio, y transcurrido en su caso el periodo de garantía, el Ayuntamiento procederá a la devolución en el plazo que se determine.

5. La licencia o declaración responsable, o copia de ellas, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.
6. Si la parcela sobre la que se solicita licencia no reúne todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, previa o simultánea a la edificación, de aquellos de que careciese en la forma y con las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes.

El señalamiento del suelo dotacional en su ámbito a ceder y la determinación de la obra de urbanización a realizar en su caso, deberán solicitarse simultáneamente con la fijación de alineaciones y acompañarse, como ésta, a la solicitud de licencia de obras.

7. Por escrito dirigido a la Alcaldía, y presentado en el Registro General del Ayuntamiento, se comunicará la fecha de iniciación de las obras, acompañando la correspondiente certificación de la Dirección Facultativa, indicando el resto de agentes intervinientes de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación o norma que la sustituya.
8. Sin perjuicio de la posibilidad de realizar otras inspecciones y comprobaciones, las obras serán inspeccionadas en los siguientes momentos:
- a) Cuando esté preparada la estructura correspondiente el techo de la planta baja.
  - b) Cuando estén totalmente terminadas.



A los efectos previstos en el párrafo anterior, la constructora, con el visto bueno de la Dirección Facultativa de las obras, comunicará al Servicio Técnico municipal la fecha prevista de terminación de la fase a) de las indicadas, con una antelación mínima de cinco días.

9. En las obras deberá colocarse en lugar visible una placa/cartel de identificación administrativa según modelo oficial del Ayuntamiento, incluyendo como mínimo los siguientes datos:
  - a) Número de expediente.
  - b) Fecha de concesión de la licencia.
  - c) Fecha de conclusión de las obras prevista.
  - d) Promotor.
  - e) Dirección facultativa.

**Artículo 13.4. Validez y caducidad de las licencias o declaraciones responsables de obras.**

1. En las licencias y declaraciones responsables se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben concluirse las obras.

Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse, una sola vez por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia.

2. Las licencias o declaraciones responsables caducarán:
  - a) Por haber pasado seis meses desde su concesión o declaración y no haber comenzado la obra.
  - b) Si, comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de las mismas.
  - c) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o declarado, o su ampliación.
  - d) Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o declarado o a las condiciones de las mismas.



3. La caducidad de la licencia o declaración responsable, que será declarada expresamente por el Órgano Municipal competente, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia y la pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y las obligaciones que en la misma se hubieran señalado.
4. Cuando en una finca o local se quiera cambiar el uso respecto del autorizado, deberá solicitar nueva licencia de ocupación o de actividad, que se concederá o no según las normas del Plan General, Ordenanzas y normativa de aplicación.

### **Artículo 13.5. Alineaciones y rasantes**

#### 1. Solicitud.

Cuando se trate de obra de nueva planta o reedificación previo derribo de obra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineaciones y rasantes, que podrá presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del término municipal, aun cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de edificación.

Esta solicitud se acompaña de un plano de situación a escala 1:2000 de Ordenación Pormenorizada del Plan General, indicando el perímetro del terreno sobre el que se solicita la alineación, así como su superficie.

Conjuntamente con la solicitud de alineación se solicitará el señalamiento de los viales a ceder y la determinación de las obras de urbanización a realizar en su caso.

La concesión de alineación no implica, en consecuencia, la licencia de construcción.

#### 2. Condiciones de ejecución.

- a) Plano: La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada y materializándola sobre aquel mediante clavos o estacas.
- b) Señalamiento: Al acto de señalamiento de alineación concurrirán el Técnico municipal, el Proyectista y el Promotor por sí sólo o acompañado de su Técnico. De no comparecer cualquiera de estos, sin haber previamente excusado y justificado su ausencia, se dará por no ejecutado el acto, debiendo abonar nuevos derechos o resarcir la alcaldía al Promotor de los gastos ocasionados.



El solar estará libre y despejado de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea.

Junto con el Técnico municipal, el representante de la Propiedad firmará el ejemplar del plano de alineación y el Acta, en señal de conformidad, y el propietario recibirá copia autorizada de estos documentos.

- c) Rasante: La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de la fachada expresada en metros, con referencia al bordillo de la acera o al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado. Aquella cota o estas referencias figurarán en los planos y acta citados en el artículo anterior.

### 3. Solares con alineación interior.

En los solares con alineación interior, situados en manzanas de alineaciones múltiples, la construcción se someterá, tanto a la alineación anterior como la posterior, con el mismo rigor a todo lo previsto en los artículos anteriores, e igualmente acatará todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estética y conservación.

### 4. Servidumbre de paso.

Las servidumbres de paso, aunque sean bajo edificación, representan en el caso de manzanas de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

## **Artículo 13.6. Licencias de parcelación.**

1. A las solicitudes de licencia municipal de parcelación y de declaración de su innecesariedad, suscritas por quien ostente la condición de propietario de la finca objeto de parcelación, se adjuntará la documentación que se establezca conforme al art. 11.1.5 de estas Ordenanzas.
2. Las licencias de parcelación de fincas rústicas deberán hacer constar la condición de indivisible resultante o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar.
3. Si la nueva parcelación requiriera obras de urbanización en espacio público, será condición para su aprobación garantizar su realización con cargo a los titulares de las parcelas.

## **Artículo 13.7. Licencias de urbanización**

1. A las solicitudes de licencia de urbanización se adjuntará la documentación que se establezca conforme al art. 12.1.1 de estas Ordenanzas.



2. El proyecto describirá:

- a) Pavimentación de aceras y calzadas.
- b) Redes de distribución de agua potable, recogida de aguas pluviales y fecales separadas, energía eléctrica, alumbrado público, conexión a las redes de telecomunicaciones e infraestructuras necesarias y demás instalaciones afectadas en su ámbito.
- c) Justificación del cumplimiento de la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas.
- d) En su caso, elementos de jardinería y redes de riego en su ámbito.

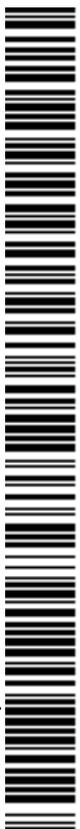
3. Derecho del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a la normativa, que previo los requisitos reglamentarios se apruebe en cada caso. A tal fin se redactará el oportuno Plan Especial.

4. Obras que afecten a servicios públicos.

Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con treinta días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

- 5. Cuando se trate de Obras Ordinarias de Urbanización vinculadas a Obras Generales de Edificación, deberá tramitarse su autorización conjuntamente con la de la edificación a la que sirvan.
- 6. En obras que impliquen apertura de zanjas, calicatas o demolición de pavimentos en vial público, para la obtención de la licencia municipal se deberá aportar la fianza que establezca el Ayuntamiento para responder de las reparaciones a que pudiera dar lugar su deficiente ejecución.



**Artículo 13.8. Licencias de edificación**

1. Deberán cumplir las condiciones señaladas en la Sección 1ª del Capítulo II del Título III de la LOFCE y en esta Sección.
2. A las solicitudes de licencia de edificación, se adjuntará la documentación que se establezca conforme al art. 12.1.1 de estas Ordenanzas, distinguiendo entre Obras Mayores y Menores, definidas en el Anexo II de estas Ordenanzas.
3. Cuando la ejecución de obras requiera urbanización de su ámbito de gestión, se deberán garantizar las obras de urbanización que falten o deban ejecutarse conjuntamente con la edificación, según la legislación urbanística y las presentes Ordenanzas.
4. Acopio de escombros y materiales.

Los escombros y acopios de materiales no podrán apilarse directamente en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

Para ubicar los escombros en la vía pública se instalarán contenedores de escombros, que deberán reunir los requisitos señalados en la Ordenanza sobre movilidad que se apruebe al respecto.

En todo caso se deberá justificar que los escombros y los residuos generados en obra o por actividades extractivas se depositan a vertedero o a gestor autorizado, conforme a la legislación sobre gestión de residuos de obra, exigiendo el Ayuntamiento los documentos justificativos correspondientes a los productores de este tipo de residuos. Éstos deberán ser tratados con arreglo al Plan Zonal de Residuos de Construcciones y Demoliciones que se establezca o, en su defecto, prevaleciendo la reutilización de materiales, la separación para su reciclaje y su transporte a vertedero autorizado, por este orden, conforme a la Legislación de Residuos.

5. Andamios y similares.

Todos los andamios auxiliares de la construcción, la instalación de plataformas elevadoras y o trabajos que afecten a la seguridad de los viandantes que precisen sistemas de protección, entendiendo como tales todos aquellos que conlleven peligro de caída de herramientas o materiales a la vía pública, incluyendo la realización de trabajos en altura mediante el descuelgue de personal con cuerdas y arneses por las fachadas y trabajos similares, ocupen o no la vía pública, deberán instalarse, utilizarse y desmontarse bajo dirección de técnico competente y reunir los siguientes requisitos:



- a) Para ser autorizados se deberá presentar la declaración responsable de andamio, adjuntándose a las solicitudes de licencia o declaración responsable de obras, salvo que estén incluidos en el proyecto de edificación u obras.
- b) Se autorizarán sujetas a un plazo o fechas de instalación y desmontaje.
- c) A todos los andamios y elementos auxiliares de la construcción se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes, así como las debidas protecciones para los viandantes, en caso de afectar a vía pública.

Desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, estén interrumpidas, o no se ajusten al plazo autorizado, deberá eliminarse toda la instalación de la vía pública.

#### 6. Construcciones provisionales durante las obras.

- a) En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de éstas últimas.
- b) Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### 7. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional y deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa respectiva sobre Protección de Medio Ambiente, contra la Emisión de Ruidos y contaminación atmosférica, y demás normativa aplicable.

Con carácter general no se permitirá su ubicación en vía pública, tan sólo con carácter excepcional y justificando la imposibilidad técnica de realizar la obra de otro modo, será posible la ocupación parcial de la vía pública.

En este último caso deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Se adoptarán las oportunas medidas de señalización y protección para peatones y vehículos.



- b) Los elementos a instalar deberán quedar señalizados y protegidos mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación natural. Dicha iluminación consistirá en luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche y tendrá la adecuada protección para evitar los riesgos derivados de un contacto eléctrico y, siempre que sea posible, estarán alimentados con una tensión de 24V o inferior.
- c) Se garantizará un itinerario peatonal alternativo, separado del tráfico por un sistema de vallas, en caso de ocupación temporal de la acera, con una anchura mínima libre de obstáculos de 1'20 m a lo largo de todo el recorrido. En los cambios de dirección y entradas a inmuebles habrá de permitir inscribir un círculo de 1'50 m de diámetro. Asimismo, se garantizará que la altura libre mínima a lo largo del recorrido sea 2'20 m.
- d) Cuando no se pueda construir el itinerario alternativo descrito, se instalarán pasos o itinerarios cubiertos bajo los andamios con anchura mínima libre no inferior a 0'90 m, y en los cambios de dirección, la anchura libre del paso ha de permitir inscribir un círculo de 1'50 m de diámetro.
- e) En caso de que el elemento invada la calzada, o se sitúe a menos de 50 cm de la misma, se deberán protegerse con un sistema de vallado resistente y realizarse señalización del tráfico conforme a la normativa de seguridad vial.

#### **Artículo 13.9. Declaración responsable de primera ocupación**

1. Las declaraciones responsables de primera ocupación que se soliciten, y los trámites relacionados con ellas, se podrán regular en una Ordenanza municipal al respecto, sin perjuicio del cumplimiento de los artículos 32 y siguientes la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, y de las normas específicas para el uso de vivienda.

#### **Artículo 13.10. Licencias de obras y usos transitorios o provisionales**

1. Hasta la aprobación del programa o desarrollo de la urbanización en los sectores o unidades de ejecución se admitirán, en las edificaciones existentes obras y usos transitorios, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.
2. Con la misma condición (que no desincentiven la ejecución del plan) se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales, de acuerdo con lo regulado en el art. 235 del TRLOTUP.
3. Su solicitud deberá ir acompañada por los documentos requeridos en función del tipo de uso u obra de que se trate y si requieren la ocupación provisional de la vía pública, con independencia de su carácter provisional, además de los justificativos del cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 235 del TRLOTUP.



4. Su licencia deberá indicar el plazo de vigencia y las condiciones para su demolición y restitución del estado original, si procede.
5. Podrán ser anuladas o suspendidas por el Ayuntamiento por causa justificada de interés público, debiendo el promotor retirar los materiales depositados en el vial en el plazo que se le indique, sin generar por ello indemnización alguna.
6. La ocupación provisional de la vía pública o interrupción del tráfico solo se deberá autorizar por causas debidamente justificadas y para el plazo mínimo indispensable.
7. Además de lo señalado en este artículo, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.8 de estas ordenanzas.

#### **Artículo 13.11. Licencias de intervención**

1. Se podrán otorgar licencias de intervención para obras o en elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones, para la mejor preservación de sus características, conforme a lo señalado en el art. 236 del TRLOTUP.
2. Deberá aportarse la documentación exigida por la legislación aplicable sobre patrimonio y el Catálogo de Protecciones.

#### **Artículo 13.12. Licencias de demolición**

1. La solicitud de licencia de obras de demolición deberá incorporar una justificación de su necesidad frente a la posibilidad de rehabilitar la edificación en lugar de demolerla. El proceso de demolición vigilará la reutilización de materiales y el tratamiento de los residuos generados, debiendo el promotor acreditar que el vertido de residuos se realizará en un vertedero autorizado, e incluir en el proyecto el anexo correspondiente de gestión de residuos según la normativa aplicable.
2. En la documentación que se requiera para la solicitud de derribo de un edificio que pueda quedar incluido en entornos de protección, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones que se establezcan respecto a él en el Catálogo de protecciones, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración y del vallado del solar que resulte de la demolición
3. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias a la circulación, siendo obligatorio, en todo caso, la colocación de elementos de protección durante las horas de trabajo.



4. Queda prohibido la utilización de explosivos salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.
5. La licencia de derribo requiere el vallado del solar resultante.
6. La Dirección facultativa de las obras de derribo podrá solicitar que por parte del Ayuntamiento se garantice el impedir el paso a personas y vehículos en la zona de posible afección o peligro.

#### **Artículo 13.13. Apeos.**

1. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos necesarios, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido, sobre esta servidumbre en el Código Civil.
2. En todo caso, cuando se vayan a realizar obras que puedan afectar a colindantes, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los titulares de las fincas afectadas y adoptar las precauciones correspondientes.
3. En caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrá disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, el arquitecto municipal exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios a quien corresponda.

#### **Artículo 13.14. Licencias para tala de árboles**

1. La autorización para la tala de algún árbol requiere:
  - a) Informe previo del Servicio de Parques y Jardines.
  - b) alguna de las siguientes acciones, preferentemente por este orden:
    1. Replantarlos, salvo que se trate de especies alóctonas o ejemplares muy degradados.



2. Plantar como mínimo la misma cantidad de árboles de porte no inferior al de los eliminados, de las especies que señale el Ayuntamiento conforme al Art. 4.3.2.3 de las NNUU del PGE.
3. Plantar como mínimo el triple de los talados, de las especies referidas, si fueran de menor porte y tuvieran cabida en el espacio afectado.

Los árboles que no tengan cabida en las mismas parcelas deberán ser plantados o replantados en suelo dotacional, espacio natural protegido o degradado de titularidad municipal que señale el Ayuntamiento, siendo a cargo del promotor los gastos de poda, preparación, traslado y replantación.

#### **Artículo 13.15. Licencias de actividades**

1. Las licencias de actividad que se soliciten, y los trámites relacionados con ellas, se podrán regular en una Ordenanza municipal al respecto, sin perjuicio del cumplimiento de los posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general y las específicas para el uso de que se trate.
2. En aquellos casos que la obra quiera realizarse con carácter previo a la obtención de la licencia de actividad–instalación o instrumento que la sustituya, el propietario del suelo, el promotor de la obra y el interesado en el desarrollo de la actividad, deberán:
  - a. Suscribir un acta ante notario en la que pongan de manifiesto su intención de realizar las obras con carácter previo a la obtención de la licencia de actividad-instalación.
  - b. Los interesados que anteriormente se señalan deberán en el acta notarial renunciar a presentar cualquier acción, reclamación o indemnización contra el Ayuntamiento en el supuesto que no se otorgue la licencia de actividad o esta no pueda ejecutarse.

#### **Artículo 13.16. Obras públicas**

1. Las Obras Públicas se deberán tramitar y ejecutar conforme a los arts. 183 y 213 del TRLOTUP.
2. Las obras que afecten a la Red de Carreteras del Estado se registrarán por su legislación sectorial, haciendo especial hincapié en el artículo 18 de la Ley 37/2015 o concordante en la Ley de Carreteras que esté vigente en cuanto a la exención del control previo.



**Artículo 13.17. Otras licencias municipales**

1. El Ayuntamiento podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación al respecto, en particular la de Régimen Local.



## Capítulo 14. Conservación de la edificación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos

### Artículo 14.1. Protección de la legalidad urbanística

1. La protección de la legalidad urbanística se deberá efectuar conforme al Capítulo II del Título I del Libro III del TRLOTUP.
2. En las inspecciones urbanísticas será exigible la exhibición de la licencia a petición de los técnicos o agentes municipales, así como facilitar los medios y acceso necesarios para verificar su cumplimiento.
3. Las obras o actos sin licencia, o que no se ajusten a las mismas, y las omisiones tipificadas y sancionadas en el TRLOTUP, se considerarán Infracciones urbanísticas y llevarán consigo la notificación por el Ayuntamiento a la administración competente en la materia, la imposición de sanciones a los responsables y la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con arreglo a lo dispuesto a estos efectos en la legislación urbanística, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial, en su caso.
4. Se deberán aplicar procedimientos similares para comprobar el cumplimiento de Licencias de Actividad, Declaraciones de Impacto Ambiental y cualquier otra autorización administrativa para los usos y obras en el municipio, siempre que no contradigan a lo dispuesto en sus procedimientos administrativos.

### Artículo 14.2. Deber de edificar. Plazos

1. En virtud del art. 188.1 del TRLOTUP, los propietarios de solares, y edificios a rehabilitar deberán solicitar licencia en un plazo máximo de 2 años desde que el terreno hubiera adquirido la condición de solar o de seis meses desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.
2. Las parcelas clasificadas como suelo urbano con la consideración de actuación aislada deberán iniciar el proceso de edificación, y en su caso de urbanización, en el plazo máximo de 2 años desde que fuera posible su programación como actuación aislada. En las situaciones de suelo urbano con la consideración de actuación integrada, el plazo será de 6 años a contar desde el momento en que fuera posible su programación.
3. El plazo de edificación, en cualquiera de las situaciones de los puntos anteriores, será el establecido en la licencia o en su defecto el establecido en el punto 2 del citado artículo del TRLOTUP.
4. En relación a lo determinado en el art. 188.3 del TRLOTUP, se considera ámbito prioritario en el suelo residencial, el constituido por las subzonas de ordenación NUH y ACA. No obstante, a



estos efectos, el Ayuntamiento delimitará otros ámbitos atendiendo a la necesidad de suelo para actividades productivas o para vivienda, según su necesidad real detectada en base a un plan de vivienda específico para este municipio.

5. Transcurrido este plazo sin que se haya cumplido la referida obligación urbanística, se aplicará lo establecido en la Sección III del Capítulo I del Título III del Libro II del TRLOTUP "Régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución del propietario".
6. El Ayuntamiento deberá mantener un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, en condiciones de pública consulta, en el que se incluirán los inmuebles en este régimen y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor, conforme al art. 179 del TRLOTUP.

### **Artículo 14.3. Deber de conservación y rehabilitación**

1. Los propietarios de los terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conforme al Art. 15 de la LS, art. 189 del TRLOTUP y art. 24 de la LOFCE.
2. Conforme a lo establecido en el art. 189 del TRLOTUP, sobre el deber de conservación y rehabilitación e inspección periódica de edificaciones, se estará a lo dispuesto en la ordenanza reguladora del Informe de Evaluación de Edificios publicada en el BOP de 9-11-2017 y a lo señalado en el Estudio y propuesta de áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana incluido en este Plan.
3. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto e incluso, en su caso, vallas de cerramiento, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
4. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.
5. Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, o aquellos que pudieran ocasionar algún daño por mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc).
6. Los propietarios de edificios y los demás obligados según la legislación estatal de suelo deberán sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que precisen para cumplir lo anterior, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación, conforme al art. 191 del TRLOTUP.
7. Corresponde al propietario de los terrenos en los que existan árboles, su adecuado mantenimiento fitosanitario, de limpieza y ornato público, de modo que no perturben el tránsito de personas ni vehículos en la vía pública, ni se origine afecciones entre parcelas colindantes.



8. En los terrenos previstos para actuaciones en el planeamiento, en tanto no se realicen éstas no se permitirá la eliminación de cultivos, arbolado o movimientos de tierras, salvo para actuaciones aprobadas por la administración competente, debiendo mantenerse igualmente en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, conforme al apartado 1 anterior.

#### **Artículo 14.4. Conservación del patrimonio**

1. Los preceptos señalados en la LPCV son de aplicación a todos los elementos que pudieran localizarse de interés para su conservación. En el caso de los elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones, prevalecerán sus determinaciones sobre el resto de la normativa del Plan.
2. Para autorizar cualquier construcción en parcelas que cuenten con elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones, será requisito informar del estado del elemento catalogado y realizar las medidas necesarias para su conservación.
3. Las intervenciones en edificios catalogados se deberán realizar conforme a los arts. 202 y siguientes del TRLOTUP.
4. El Ayuntamiento podrá establecer ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio cultural, natural y paisajístico, y bonificar el canon de uso y aprovechamiento en las declaraciones de interés comunitario y las Licencias de Obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas, en especial para las tendentes a conservar los edificios catalogados o los preexistentes del Núcleo Histórico Tradicional acordes con su ambiente, o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones conforme a la LFSV, o la adecuación a la normativa vigente de las obras a personas con discapacidad, conforme al art. 32 de la LVCV.

#### **Artículo 14.5. Órdenes de ejecución y de adaptación al entorno**

1. El Ayuntamiento ordenará la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para ser utilizados, y ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas, conforme al art. 182 de la LOTUP "Órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes".
2. El Ayuntamiento ordenará la adaptación al ambiente elementos ornamentales y secundarios del inmueble, para la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, conforme al art. 193 "Órdenes de adaptación al entorno" del TRLOTUP, sin perjuicio de las acciones que pueda acometer cualquier otro Organismo en el ejercicio de su competencia en la materia.
3. El Ayuntamiento, para el ejercicio de las competencias a las que se refiere este artículo, podrá dictar Ordenanza Municipal al respecto, en la que se detallen el procedimiento a seguir y, en



su caso, las sanciones a imponer, de conformidad con la vigente Legislación Urbanística, de Procedimiento Administrativo y de Régimen Local.

#### **Artículo 14.6. Situación de ruina**

1. Se consideran en situación legal de ruina los edificios o construcciones en los que se den las circunstancias señaladas en el art. 202 "Situación legal de ruina" del TRLOTUP, actuando en ellos conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título III del Libro II de dicho texto legal.

#### **Artículo 14.7. Promoción social del suelo**

1. El aprovechamiento residencial de cesión obligatoria a la administración, en el desarrollo de actuaciones urbanísticas, se destinará necesariamente a viviendas con algún tipo de protección pública o a algún equipamiento de interés social. En el caso de viviendas:

- a) se gestionarán en régimen de venta, alquiler, derecho de superficie o cesión de uso
- b) una parte de ellas se dedicará a residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos: personas mayores, con discapacidad, menores de 35 años, víctimas de violencia de género, familias monoparentales o personas en riesgo de exclusión social, con el nivel de recursos que se determine.

Cuando la cesión del derecho municipal se produzca en forma de compensación económica, se podrá dedicar, entre otros a:

- a) Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, conforme al art. 11.6 de estas ordenanzas, para la mejora de los entornos urbanos, su calidad de vida y accesibilidad.
  - b) Actuaciones para la conservación del patrimonio catalogado.
2. En los inmuebles en régimen o con orden de edificación o rehabilitación forzosa inscritos en el Registro municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, o con orden de ejecución de actuaciones aisladas, se destinará a vivienda de protección pública un porcentaje mínimo del 20% de las viviendas proyectadas, o edificabilidad equivalente destinada a uso social. Todo ello, salvo que un estudio objetivo de la demanda real de vivienda o usos sociales en la zona justifique la conveniencia de otras soluciones.
  3. Se deberá primar la oferta de viviendas con programas adaptados a las necesidades de las personas que mayor dificultad tienen en el mercado libre (viviendas tuteladas, adaptadas a personas con discapacidad...), que fomenten la integración social (con servicios comunes, espacios que faciliten la sociabilidad, la mezcla usos, rentas, culturas...) y la mejora en la sostenibilidad ambiental (fomentando la movilidad no motorizada, la eficiencia energética de las edificaciones, el ahorro en consumos, el reciclaje de aguas y residuos...).



Estos criterios se aplicarán a las viviendas de promoción pública, a las realizadas por cesión de uso sobre suelo público y a las privadas en las que intervenga la administración pública para su gestión. La cesión de uso sobre suelo público se propondrá preferentemente en régimen de cooperativa con los fines indicados.

4. El Plan prevé como mínimo destinar a viviendas con algún tipo de protección pública los porcentajes de la edificabilidad residencial establecidos conforme al art. 33 del TRLOTUP y 10 de la LS.

Los ámbitos o sectores exentos de dicha reserva deberán compensar por las diferencias de valor que ello suponga, entre el valor del suelo residencial libre y el destinado a vivienda protegida, debiendo destinarse dicha compensación exclusivamente a la promoción de vivienda protegida en los ámbitos que se establezcan, preferentemente en áreas para actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y como rehabilitación en lugar de obra nueva.

5. La situación del suelo destinado a vivienda protegida deberá quedar fijada en los Programas con que se desarrollen (particularmente en sus Proyectos de Reparcelación), con el criterio de integrarlas en el tejido urbano, fomentando el intercambio social y evitando la segregación. En ellos se deberán establecer las compensaciones que correspondan a las parcelas en que se sitúen, con arreglo a las diferencias entre el valor del suelo residencial libre y el destinado a vivienda protegida, con la ubicación y demás condiciones que le correspondían, con el fin de compensar con mayor superficie de suelo su menor valor urbanístico.
6. Sobre las viviendas protegidas se establece el derecho de tanteo y retracto a favor de la administración conforme a lo establecido en los Art. 50 a 53 de la LVCV, para evitar que puedan pasar al mercado de la vivienda libre y perder la finalidad social con que se crearon.

#### **Artículo 14.8. Patrimonio público de suelo**

En el Capítulo III "Patrimonio público de suelo" del Título I del Libro II del TRLOTUP, se regula la definición y técnicas de dotación y gestión del patrimonio público de suelo. El Ayuntamiento podrá reservar áreas para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo, mediante expropiación de terrenos e inmuebles, conforme al Art. 106 del TRLOTUP.



## DISPOSICIONES FINALES

### DISPOSICIONES FINALES

1. La entrada en vigor del Plan de Ordenación Pormenorizada se producirá a los quince días de su publicación, conforme a la LRBR y al Art. 57 del TRLOTUP.
2. Su entrada en vigor determinará la pérdida de vigencia definitiva de las Normas urbanísticas transitorias de urgencia para el municipio de Castellón de la Plana, aprobadas por Acuerdo de 27 de febrero de 2015, del Consell.
3. Se derogan expresamente las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación de Castellón de la Plana, aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 25 de mayo de 2017.
4. Se mantienen vigentes, en lo que no contradigan a lo establecido en las presentes Normas, las Ordenanzas municipales independientes del planeamiento urbanístico.
5. En cualquier caso, la regulación contenida en el Plan de Ordenación Pormenorizada que pueda ser objeto, por su contenido, de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación previstas por el Art. 35.3 del TRLOTUP, podrá ser sustituida por otras normas que se tramiten como Ordenanzas al amparo de este precepto y de la legislación de régimen local.

Castelló de la Plana, julio 2022.

El Equipo redactor





## **ANEXO I. Planes especiales.**

**Plan Especial del Puerto.**

**Plan Especial de la Universidad Jaime I.**

**Plan especial de Protección de Capuchinos.**





# PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE CASTELLÓN





# ADMINISTRACIÓ AUTONÒMICA

## CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

*Resolució de 11 de enero de 2005, del Conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Especial del Puerto de Castellón.*

VISTO el expediente relativo a la Modificación del Plan Especial del Puerto de Castellón y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

La Autoridad Portuaria de Castellón acordó el 16 de junio de 2004 exponer al público el Plan Especial de la zona de servicio dependiente de dicha Autoridad Portuaria. La exposición al público se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana 23 de junio de 2004 y en el periódico Mediterráneo de 18 de junio de 2004. Durante el plazo de exposición al público el Plan Especial estuvo sometido a información al público en las oficinas de la Autoridad Portuaria y en el Ayuntamiento de Castellón, sin que durante el mismo se formularan alegaciones. Transcurrido el periodo de información al público, la Autoridad Portuaria aprobó provisionalmente el Plan Especial el 30 de julio de 2004.

Segundo

El Plan Especial está compuesto de memoria de información, memoria de ordenación, normas urbanísticas, estudio económico financiero, planos de información y planos de ordenación.

Tercero

El 14 de octubre de 2004 se ha emitido informe por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

El Pleno del Ayuntamiento de Castellón emitió dictamen en relación con el Plan Especial en sesión de 30 de septiembre de 2004. Mediante escrito de 29 de noviembre de 2004 el Ayuntamiento de Castellón ha emitido un informe en el que da por sanadas las deficiencias a que se refería el dictamen.

En relación con las obras de ampliación del puerto incluidas en el Plan Especial, se emitió Declaración de Impacto Ambiental por resolución de 18 de marzo de 2003, de la Secretaría General de Medio Ambiente (Boletín Oficial del Estado de 14 de abril de 2003).

De otro lado, mediante Orden del Ministerio de Fomento 1273/2003, de 30 de abril, se aprobó el Plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Castellón.

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión de fecha 15 de diciembre de 2004, acordó emitir informe favorable en relación con el Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio del Puerto de Castellón, y elevar al Conseller de Territorio y Vivienda propuesta de aprobación definitiva.

Fundamentos de derecho

Primero

La Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (modificada por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre, en adelante Ley de Puertos, así como también por la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de Régimen Económico y de Prestación de Servicios de los Puertos de Interés General) establece en su artículo 18.1 que "los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbana deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria". A su vez, el artículo 18.2 de la Ley de Puertos establece que el sistema general portuario se desarrollará a través de un Plan Especial o instrumento equivalente. El objeto del documento que se examina es dar cumplimiento a lo establecido en este precepto legal, en lo relativo a la zona de servicio del puerto de Castellón.

Segundo

Según el artículo 18.2 de la Ley de Puertos, la tramitación del Plan Especial portuario es la siguiente:

"a.- La Autoridad Portuaria formulará dicho Plan Especial.

b.- Su tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo.

c.- Concluida la tramitación, y con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho Plan Especial, la Administración competente en materia de urbanismo en un plazo de quince días, a contar desde la aprobación provisional, dará traslado del contenido de aquél a la Autoridad Portuaria para que ésta, en el plazo de un mes, se pronuncie sobre los aspectos de su competencia.

En el caso de que el traslado no se realice o de que la Autoridad Portuaria se pronuncie negativamente sobre la propuesta de la Administración competente en materia urbanística, ésta no podrá proceder a la aprobación definitiva del Plan Especial, debiendo efectuarse las consultas necesarias con la Autoridad Portuaria, a fin de llegar a un acuerdo expreso sobre el contenido del mismo.

De persistir el desacuerdo, durante un período de seis meses, contados a partir del pronunciamiento negativo de la Autoridad Portuaria, corresponderá al Consejo de Ministros informar con carácter vinculante".

Así, según la Ley de Puertos, la tramitación de este Plan Especial "se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo", lo que, en el caso de la Comunidad Valenciana, supone una remisión a lo que establezca la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV).

El artículo 37 de la LRAU establece que los Planes Especiales podrán ser elaborados y promovidos por las distintas Administraciones Públicas "cuando, para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, precisen establecer nuevas determinaciones en la ordenación urbanística vigente". De otro lado, según el artículo 38.2 de la LRAU, el órgano competente de la Administración que promueva el Plan Especial, tiene competencia para someterlo a información al público; concluido este trámite, según el artículo 38.3 el Ayuntamiento Pleno u órgano competente de la Administración que lo promueva, habrá de resolver sobre su aprobación provisional. En ese mismo sentido, el artículo 168.1.8 del RPCV establece que "la convocatoria de información al público y la aprobación provisional de los Planes Especiales formulados y tramitados por Administración no municipal, corresponderá (...) al órgano que disponga la legislación reguladora de la entidad u organismo promotor del proyecto".

El artículo 36.b de la Ley de Puertos señala que a la Autoridad Portuaria le corresponde la competencia para "la ordenación de la zona de servicio del puerto y de los usos portuarios, en coordinación con las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo". A su vez, el artículo 37.1.e de la Ley de Puertos establece que corresponde a la Autoridad Portuaria "redactar y formular los planes especiales de ordenación de la zona de servicio del puerto, en desarrollo del planeamiento general urbanístico". De otro lado, y según resulta de los apartados 1 y 2 del artículo 35 de la Ley de Puertos, las Autoridades Portuarias tienen la condición de "organismos públicos" que en ciertos asuntos asumen también "el ejercicio de las funciones de poder público que el ordenamiento le atribuya". De este modo, y en lo relativo a la promoción del Plan Especial del Puerto, la Autoridad Portuaria es una Administración Pública no municipal que, conforme a los artículos 37 y 38, apartados 2 y 3, de la LRAU y 168.1.8 del RPCV, al ser competente para promover el Plan Especial del Puerto, lo es también para acordar su exposición al público y para proceder a su aprobación provisional (ello sin perjuicio de la correspondiente intervención del Ayuntamiento).

El artículo 18.2.b de la Ley de Puertos remite la tramitación del Plan Especial a lo previsto en la legislación urbanística autonómica y prevé que esa tramitación se efectúe por Administración con competencias en materia de urbanismo. La legislación urbanística valenciana autoriza expresamente la promoción y tramitación de los Planes Especiales, hasta la aprobación provisional, a la Administración Pública no municipal "que para poder ejercer sus respectivas competencias sectoriales, precisen establecer nuevas determinaciones de ordenación del territorio", con lo que convierte a estas Administraciones no municipales en la Administración urbanística competente para efectuar, hasta dicha fase, la tramitación.

La tramitación del proyecto ha dado pleno cumplimiento a lo establecido en el artículo 38.2.B y C de la LRAU, por lo que, por un lado, el proyecto diligenciado ha estado expuesto al público tanto en el Ayuntamiento afectado como en un local de la Administración promotora del Plan sito en la capital de la provincia y, por otro, se ha dado adecuada intervención al Ayuntamiento afectado, que han podido alegar cuanto ha tenido de conveniente. En concreto, y tras el acuerdo de consenso alzado, el documento final del Plan Especial ha sido aprobado por la Autoridad Portuaria e informado favorablemente por el Ayuntamiento de Castellón.

Tercero

El objeto del documento es constituir el Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del puerto dependiente de la Autoridad Portuaria de Castellón, para lo cual se modifica y sustituye el vigente Plan Especial del puerto aprobado definitivamente en julio de 2000. En el nuevo Plan Especial se incorporan los terrenos incluidos en el proyecto de ampliación del Puerto de Castellón aprobado en septiembre de 2001.

El Plan Especial contempla tres fases de construcción del puerto: la primera es el puerto existente en la actualidad; la segunda es la ampliación del dique norte, con las obras terminadas; y la tercera es la correspondiente a la dársena sur, que en fase de construcción.



En resumen, se prevén las siguientes zonas:

Zona	Superficie m2	Edific.
m2t/m2s		
Zona industrial portuaria tipo 1 ZIP-1	1.102.536	0'80
Zona industrial portuaria tipo 2 (pesada) ZIP-2	1.366.763	0,80
Zona uso terciario portuaria ZTP-1	337.840	2
Zona uso terciario ordenanza específica ZTP-2	36.791	1
Zona uso puerto pesquero ZP-PE	81.945	1
Zona uso náutico recreativo ZP-NR	19.045	2,50
Infraestructuras INF	120.777	
Espacios libres ZVL	6.057	
Zona uso ferroviario ZP-FE	150.490	0,50
Viales	226.520	
TOTAL	3.448.764	

En relación con estas zonas, la memoria del Plan Especial señala lo siguiente:

-La zona norte (ZIP-1), en parte de reciente construcción, está destinada fundamentalmente a actividades industriales portuarias relacionadas con la importación de materias primas para la industria cerámica, así como para las terminales polivalentes destinadas a la exportación de productos cerámicos.

-La dársena sur (ZIP-2), en fase de construcción, se destinará a albergar actividades industriales portuarias, relacionadas con el sector petroquímico y energético, así como con el sector cerámico. Esta zona se configura como una plataforma estratégica para la logística de la provincia.

-La zona ZTP, calificada como terciaria, alberga las actividades lúdico- recreativas, comerciales y oficinas relacionadas con la actividad desarrollada en el puerto.

-El área circundante al muelle pesquero costa, muelle pesquero norte y dársena pesquera, donde se realizan las actividades relacionadas directamente con la pesca, se engloban dentro de la zona ZP-PE.

-Del mismo modo, la zona ZP-NR está destinada a albergar las actividades náuticas y recreativas desarrolladas en el puerto, como son el club náutico o el puerto deportivo.

-La zona ZP-FE alberga todas las edificaciones e instalaciones relacionadas con las infraestructuras ferroviarias localizadas en el área.

-La zona ZVL alberga el llamado "Jardín del Puerto".

-Dentro de las zonas calificadas como infraestructuras (INF) se engloba toda el área destinada a dar servicio al resto de las zonas del puerto y a las comunicaciones entre ellas. Se sitúan principalmente en el perímetro exterior de los diques.

Cuarto

Por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 1 de marzo de 2000 se aprobó definitivamente nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Castellón.

La Ley de Puertos del Estado establece en su artículo 18.1 que "los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbana deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria". El Plan General de Castellón de 1 de marzo de 2000 considera la Zona de servicio del puerto como suelo dotacional de infraestructura portuaria e indica que para su desarrollo se redactará un Plan Especial, sin establecer criterios de ordenación para dicho Plan Especial.

Quinto

La Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente ha emitido informe 4 de octubre de 2004. Este informe tiene carácter favorable, si bien el mismo señala lo siguiente:

"En relación con los usos y destino del suelo y la edificación, se observa que en prácticamente todas las zonas, se permite el uso hotelero y el de vivienda para personal de vigilancia de cada instalación. Estos usos serán viables excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditados y previo informe de Puertos del Estado, si el Consejo de Ministros levanta la prohibición para los citados usos que, en cualquier caso, no podrán ubicarse en los primeros 20 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar o del cantil del muelle tal y como dispone el artículo 94.4 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general.

Por todo lo citado esta Dirección General informa favorablemente el Plan Especial de la Zona Portuaria dependiente de la Autoridad Portuaria de Castellón, debiéndose tener en consideración lo citado en el párrafo anterior del presente informe".

Esta será una condición en la ejecución del Plan, en la que será plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de Régimen Económico y de Prestación de Servicios de los Puertos de Interés General.

Sexto

El Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Castellón, como ya se ha dicho, ha sido elaborado y tramitado, hasta la aprobación provisional, por la Autoridad Portuaria de Castellón, por así permitirlo la legislación urbanística propia de la Comunidad Valenciana, a la que se remite el artículo 18.2.b de la Ley de Puertos del Estado. Dado que la competencia primaria en materia urbanística es municipal (artículo 4.1 de la

LRAU), en el caso de Planes Especiales tramitados por la Administración no municipal la intervención del Ayuntamiento se produce a través del dictamen municipal previsto en el artículo 38.2.C de la LRAU.

El Pleno del Ayuntamiento de Castellón, en sesión de 30 de septiembre de 2004, emitió un dictamen favorable al Plan Especial, en el cual, no obstante su carácter favorable, estableció determinadas condiciones que debían ser subsanadas.

Dentro del período consultivo regulado en el artículo 39.1 de la LRAU y en el artículo 162 del RPCV, la actuación de la Conselleria se ha dirigido a propiciar fórmulas de consenso entre las dos Administraciones discrepantes, de modo que, mediante el acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el Ayuntamiento, la solución que se plasmase en el Plan Especial supusiera una adecuada coordinación de sus competencias, sin que tuviera necesariamente que prevalecer las de una Administración sobre las de la otra.

Como consecuencia de esta actuación de la Conselleria, se ha alcanzado un pleno acuerdo entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria, así, por parte de la Autoridad Portuaria, se ha elaborado un documento de subsanación, respecto del cual se ha emitido un informe favorable por parte del Ayuntamiento de Castellón, con fecha 29 de noviembre de 2004.

No obstante, quedaba pendiente de resolver la cuestión relativa a la ordenación pormenorizada del pequeño triángulo de suelo situado al oeste de la Avenida Ferrandis Salvador (la "zona entre vías", en la terminología del informe municipal de 29 de noviembre de 2004). Respecto de este espacio, el informe municipal de 29 de noviembre de 2004 señalaba que "deberá pormenorizarse la ordenación de la zona", sin concretar cuál es la pormenorización que se propone. Finalmente, se ha presentado un plano con la ordenación pormenorizada de esta zona, consensuada entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria, por lo que no existe ningún impedimento a la aprobación definitiva del Plan Especial.

Séptimo

La competencia para la aprobación definitiva corresponde al Conseller de Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 6.e) y 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón,

RESUELVO

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial del Puerto de Castellón, debiendo tenerse en cuenta la condición impuesta por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, en informe de fecha 4 de octubre de 2004, y que se recoge en el cuerpo de la presente resolución.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de UN MES, ante el Conseller de Territorio y Vivienda, o bien recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Órganos Urbanísticos de la Generalitat, y art. 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, 11 de enero de 2005.— EL CONSELLER DE TERRITORIO Y VIVIENDA, Rafael Blasco Castany.

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DE LA ZONA PORTUARIA DEPENDIENTE DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE CASTELLÓN

### 1. NORMAS URBANÍSTICAS

#### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### ARTÍCULO 1.- OBJETO.

El presente Plan especial tiene por objeto el desarrollo de los terrenos calificados como "SUELO URBANIZABLE DOTACIONAL (PLAN ESPECIAL PUERTO)" con las siglas ID-PO, en el Plan General de Castellón.

##### ARTÍCULO 2.- AMBITO TERRITORIAL.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial el cual se encuentra situado al este del casco urbano del Grao de Castellón. Su delimitación exacta queda reflejada en el plano correspondiente.

##### ARTÍCULO 3.- NORMATIVA APLICABLE.

La normativa de aplicación a este Plan Especial son las determinaciones que se establecen en el Plan General de Castellón, en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y en su Reglamento de Planeamiento.



Cód. Validación: 727Y6P2YCYTH9XAAMWKRNZ7K | Verificación: https://sede.castello.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 280 de 364

**ARTÍCULO 4.- DOCUMENTOS.**

El Plan Especial se halla compuesto de los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa
- Normas Urbanísticas
- Planos.

**CLASIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN FUNCIÓN DE SU EFICACIA NORMATIVA.**

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 27.1 A de la ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, los documentos con eficacia normativa de entre los que integran el presente plan de reforma interior son:

- Normas urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

**ARTÍCULO 5.- TERMINOLOGÍA.**

Para facilitar la comprensión del presente Plan Especial y evitar dudas en cuanto a su interpretación se establecen las definiciones de conceptos que vienen definidos en el título segundo de la orden de 26 de abril de 1999, sobre el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

De mismo modo las definiciones de usos, zonas y tipologías se encuentran de definidas en el título tercero de la mencionada orden del reglamento de zonas.

**ARTÍCULO 6.- OTRAS DEFINICIONES.**

Para el resto de definiciones se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General de Castellón.

**TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.****ARTÍCULO 7.- CALIFICACION DEL SUELO Y USOS GLOBALES**

La totalidad del suelo correspondiente a la delimitación del Plan Especial se ha calificado en ZONAS según la homogeneidad de los usos asignados a cada una de ellas y sus intensidades. Su regulación viene determinada por las condiciones comunes a todas ellas, por las normas particulares de cada zona que se describen en el apartado correspondiente de estas ordenanzas y por las condiciones particulares de los usos y demás determinaciones contenidas en el Plan General de Castellón.

Las zonas con su uso quedan delimitadas y definidas en el correspondiente plano de zonificación y son las siguientes:

- ZONAS CON USO INDUSTRIAL.
- ZONA INDUSTRIAL PORTUARIA TIPO 1. DÁRSENA NORTE.
- ZIP-1
- ZONA INDUSTRIAL PORTUARIA TIPO 2. DÁRSENA SUR.
- ZIP-2
- ZONAS CON USO TERCIARIO.
- ZONA DE USO TERCIARIO PORTUARIO
- ZTP1
- ZTP1\*
- ZONA DE USO TERCIARIO CON ORDENANZA ESPECÍFICA
- ZTP2
- ZONAS CON USO DOTACIONAL.
- ZONA DE USO PUERTO PESQUERO.
- ZDP-PE
- ZONA DE USO NAUTICO-RECREATIVO.
- ZDP-NR
- SISTEMA DE COMUNICACIONES.
- ZONA DE USO FERROVIARIO.
- ZDP-FE
- VIARIO PRINCIPAL.
- VRP
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
- ESPACIOS LIBRES. JARDÍN DEL PUERTO.
- ZV

**ARTÍCULO 8. CONDICIÓN DE SOLAR.**

A efectos del artículo 6 del Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, adquirirá condición de solar susceptible de edificación aquel que disponga de acceso rodado por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales, acceso peatonal y alumbrado público en al menos una de las vías a que de frente la parcela.

A estos efectos, la Autoridad Portuaria emitirá un informe sobre la existencia de estos servicios.

**TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.****III. 1.-NORMAS GENERALES APLICABLES A TODAS LAS ZONAS.****ARTÍCULO 9- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. USOS y FORMA.****APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJO RASANTE.**

-Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

-Tal y como señala el artículo 32 de la Nonnativa del Plan General de Castellón, al tratarse de una zona por debajo de la cota +3 m sobre el nivel del mar, se entenderá como semí sótano hasta 1,90 m por encima de la rasante (medido a la cara inferior del forjado).

**OTRAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA.**

-En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero, propio de las instalaciones de recreo, esparcimiento ó deportivo como toldos, pérgolas, umbráculos, etc" y también elementos necesarios por la legislación vigente como instalaciones de emergencia, escaleras de salida de sótanos, elementos de ventilación u otros.

**OCUPACIÓN.**

-Salvo indicación específica en la ordenanza particular, la ocupación total de cada zona será menor del 80%. Todas las parcelas objeto de actividad o concesión dispondrán de un acceso de anchura mínima de 20 metros.

El proyecto de edificación contemplará un "Estudio de Ubicación" en el cual se justificarán la ocupación, la edificabilidad y los accesos a las parcelas, estudio que calculará el suelo ocupado por las parcelas en actividad hasta la fecha, así como la edificabilidad consumida. El estudio de ubicación será preciso únicamente en las zonas calificadas como ZIP1 y ZIP2.

**USOS.**

-La lista de usos básicos se adapta a la definida en el Capítulo II.1. "Propuesta de utilización de los espacios portuarios", recogiendo los que se deducen del artículo 94 de la Ley 48/2003 de 26 de noviembre.

-Los usos específicos establecidos en las ordenanzas se adaptan a los establecidos en el Plan General de Castellón.

-La delimitación de la zona de servicio tanto terrestre como marítimo, queda definida en el Capítulo II.2. "Propuesta de delimitación de la zona de servicio".

-Se considera como usos característicos los indicados en cada ordenanza particular para el cómputo de la edificabilidad. Se permiten los usos indicados en el apartado determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación de cada ordenanza como compatibles o alternativos al uso característico.

**ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO. NORMAS GENERALES.**

-En cada una de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas se exigirá un tratamiento arquitectónico coordinado.

-Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, (se considera como tal el cambio de materiales y diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas en plantas altas y la modificación de elementos permanentes en plantas bajas), se planteará con un criterio homogéneo en su conjunto.

-Asimismo el pintado de fachadas y sus elementos deberá hacerse de forma coordinada en el conjunto del edificio.

**III. 2.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

Para cada una de las zonas establecidas en este Plan Especial se han confeccionado las normas urbanísticas que figuran a continuación.

**ARTÍCULO 11. Zona ZIP-1.****DEFINICIÓN**

Corresponde a zona de uso industrial portuaria tipo 1  
Uso característico: Industrial.

Los usos se adaptarán a lo regulado en la Ley de Puertos estarán vinculados al tráfico portuario.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****ALINEACIONES Y RASANTES**

Serán los especificados en los Planos correspondientes

**ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima edificable normal será de 14 metros exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales por características específicas de producción o funcionalidad exigieran mayor altura.

**ALTURA MÍNIMA**

No se especifica altura mínima.

**CHAFLANES**

No son obligatorios los chaflanes, debido a la tipología edificatoria portuaria.

**EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será de 0.8 m2t/m2s.

Los altillos en el interior de naves industriales no computarán a efectos de aprovechamiento urbanístico.

Los altillos serán segregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente

a través de la actividad principal y única que los justifique

**FACHADA MÍNIMA**

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 10m.

**FONDO MÁXIMO**

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

**FONDO MÍNIMO**

No se establece fondo mínimo.

**OCUPACIÓN DE PARCELA**

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos

**PARCELA MÍNIMA**

La superficie mínima de parcela neta será de 250m2.



**RETRANQUEOS**  
 No se establece retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior. Asimismo se exige un retranqueo de 5 m. de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros y de 10 metros en las restantes.

**SALIENTES y VUELOS**  
 Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

**CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS**  
 Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno. Todos los paramentos tendrán el tratamiento de fachada principal. Los criterios básicos a tener en cuenta serán:  
 -Calidad de los materiales  
 No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni muros no enlucidos ni pintados. Se perseguirá la durabilidad de los materiales.  
 -Imagen  
 Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.  
 -Acabados  
 Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.  
 -Publicidad  
 Cumplirá la normativa vigente en puertos.

**DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**  
 Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- **ALMACENES**  
 Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

2.- **ASISTENCIAL BENÉFICO**  
 Uso prohibido

3.- **COMERCIAL**  
 Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

- **DEPORTIVO**  
 Permitido en sus categorías 1ª y 2ª, exclusivamente para los trabajadores de la zona.

5.- **DOCENTE**  
 Permitido en lo relacionado con la actividad portuaria o trabajadores de la zona.

6.- **ESPECTACULO RECREATIVO**  
 Prohibido.

7.- **ESTACIONES DE SERVICIO**  
 Permitido.

8.- **GARAJE-APARCAMIENTO**  
 Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al nº de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9.- **HOTELERO**  
 Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª).

10.- **INDUSTRIA**  
 Permitido en sus tipos (A, B y C).

11.- **OCIO Y RECREO**  
 Permitido en todos sus tipos (A, B y C).

12.- **OFICINAS**  
 Permitido en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.  
 Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 250 m2.  
 Se permite el uso de instalaciones de oficinas en edificio exclusivo realizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan.

13.- **RELIGIOSO**  
 Uso prohibido.

14.- **SANITARIO**  
 Permitido el tipo B.

15.- **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**  
 Permitido los tipos A, B y C.

16.- **SOCIO-CULTURAL**  
 Uso prohibido.

17.- **TANATORIO**  
 Permitido.

18.- **VIVIENDA**

**ARTÍCULO 12. Zona ZIP-2.**  
**DEFINICIÓN**  
 Corresponde a zona de uso industrial portuaria tipo 2  
 Uso característico: Industrial.  
 Los usos se adaptarán a lo regulado en la Ley de Puertos y estarán vinculados al tráfico portuario.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**  
**ALINEACIONES y RASANTES**  
 Serán los especificados en los Planos correspondientes.

**ALTURA MÁXIMA**  
 La altura máxima edificable será de 14 metros. Se exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales que por características específicas de proceso de producción o funcionalidad exigieran mayor altura.

**ALTURA MÍNIMA**  
 No se especifica altura mínima.

**DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES**  
 Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 10 metros.

**EDIFICABILIDAD**  
 El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 0.8 m2t/m2s.  
 Los atillos en el interior de naves industriales no computan aprovechamiento urbanístico.  
 Los atillos serán insegregables horizontalmente como edificación, y deben tener acceso solamente a través de la actividad principal y única que los justifique.

**FACHADA MINIMA**  
 La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 20 m.

**FONDO MÁXIMO**  
 No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

**FONDO MINIMO**  
 No se establece fondo mínimo.

**OCUPACIÓN DE PARCELA**  
 La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos, así como por la necesidad de reservar aparcamiento.

**PARCELA MINIMA**  
 La superficie mínima de parcela neta será de 500 m2.

**RETRANQUEOS**  
 No se establece retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior. Asimismo se exige un retranqueo de 5 m. de la alineación de fachada en calles de anchura inferior a 20 metros y de 10 metros a viales de anchura igual o mayor a 20 metros.

**CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS**  
 Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno. Todos los paramentos tendrán el tratamiento de fachada principal. Los criterios básicos a tener en cuenta serán:  
 -Calidad de los materiales  
 No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni muros no enlucidos ni pintados. Se perseguirá la durabilidad de los materiales.  
 -Imagen  
 Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.  
 -Acabados  
 Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.  
 -Publicidad  
 Se ajustará a la reglamentación específica.

**DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.**  
 Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- **ALMACENES**  
 Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F)

2.- **ASISTENCIAL BENÉFICO**  
 Uso prohibido

3.- **COMERCIAL**  
 Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

4.- **DEPORTIVO**  
 Permitido en sus categorías 1ª y 2ª, exclusivamente para los trabajadores de la zona.

5.- **DOCENTE**  
 Permitido en lo relacionado con la actividad portuaria o trabajadores de la zona.

6.- **ESPECTACULO RECREATIVO**  
 Prohibido

7.- **ESTACIONES DE SERVICIO**  
 Permitido.

8.- **GARAJE-APARCAMIENTO**  
 Permitido en todas sus categorías. En lo que respecta al uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9.- **HOTELERO**  
 Prohibido.

10.- **INDUSTRIA**  
 Permitido en todos sus tipos (A, B, C y D).

11.- **OCIO Y RECREO**  
 Permitido en todos sus tipos (A, B y C).

12.- **OFICINAS**  
 Permitido en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.  
 Permitido ligado a la actividad industrial o de almacén que será siempre la actividad principal, o bien en edificación aislada sobre parcela de más de 500 m2.

13.- **RELIGIOSO**  
 Uso prohibido.

14.- **SANITARIO**  
 Permitido el tipo B.

15.- **SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**  
 Permitido los tipos A, B y C.

16.- **SOCIO-CULTURAL**  
 Uso prohibido.

17.- **TANATORIO**  
 Prohibido.

18.- **VIVIENDA**  
 Prohibido, excepto para el personal de vigilancia y mantenimiento de la instalación.



**ARTÍCULO 13. Zona ZTP 1.****DEFINICIÓN**

Corresponde a zona de uso Terciario

Uso característico: Terciario.

**CONDICIONES DE VOLUMEN****ALINEACIONES Y RASANTES**

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

**AL TURA MÁXIMA**

La altura máxima edificable será de 13 metros (4 plantas), salvo en uso hotelero, que será de 20 m (6 plantas).

**AL TURA MÍNIMA**

No se especifica altura mínima.

**CHAFLANES**

No son preceptivos.

**DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES**

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

**EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**FACHADA MÍNIMA**

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 8 m.

**FONDO MÁXIMO**

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

**FONDO MÍNIMO**

No se establece fondo mínimo.

**OCUPACIÓN DE PARCELA**

La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos.

**PARCELA MÍNIMA**

La superficie mínima de parcela neta será de 100 m<sup>2</sup>.

**RETRANQUEOS**

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

**SALIENTES y VUELOS**

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

**CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS**

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno. Todos los paramentos tendrán el tratamiento de fachada principal.

Los criterios básicos a tener en cuenta serán:

-Calidad de los materiales

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni muros no enlucidos ni pintados. Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

-Imagen

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

-Acabados

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

-Publicidad

Se ajustará a la reglamentación específica.

**LA EDIFICACIÓN.**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- ALMACENES .

Permitido en sus tipos A B C D y E.

2.- ASISTENCIAL BENEFICO

Uso permitido

3.- COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

4.- DEPORTIVO

Uso permitido.

5.- DOCENTE

Uso permitido

6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).

7.- ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido.

8.- GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al nº de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9.- HOTELERO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª).

10.- INDUSTRIA

Permitido en sus tipos A y B.

11.- OCIO Y RECREO

Permitido en todos sus tipos (A, B y C).

A los efectos establecidos en el artículo 085, apartado 11.5, segunda, del Plan General de Castellón, se entenderá toda la zona ZTP como un único local.

12.- OFICINAS

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª).

13.- RELIGIOSO

Uso permitido.

**14.- SANITARIO**

Permitido el tipo B.

**15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

Permitidos todos tipos (A, B, C, D y E).

**16.- SOCIO-CULTURAL**

Uso permitido.

**17.- TANATORIO**

Uso permitido.

**18.- VIVIENDA**

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones.

**ARTÍCULO 14. Zona ZTP2.****DEFINICIÓN**

Corresponde a zona de uso Terciario

Uso característico: Terciario.

**CONDICIONES DE VOLUMEN.****ALINEACIONES Y RASANTES**

Serán los especificados en los Planos correspondientes.

**AL TURA MÁXIMA**

La altura máxima edificable será de 13 metros (4 plantas), salvo en uso hotelero, que será de 20 m (6 plantas).

**AL TURA MÍNIMA**

No se especifica altura mínima.

**CHAFLANES**

No son preceptivos.

**DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES**

Salvo en edificios adosados, la distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada será como mínimo igual a 2/3 de la altura del más alto.

**EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**FACHADA MÍNIMA**

La fachada mínima de la parcela en que se sitúe la edificación será de 8 m.

**FONDO MÁXIMO**

No existen más limitaciones de fondo que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

**FONDO MÍNIMO**

No se establece fondo mínimo.

**OCUPACIÓN DE PARCELA**

La ocupación máxima de parcela será del 50%. Se procurará que la zona libre de edificación sea ajardinada.

**PARCELA MÍNIMA**

La superficie mínima de parcela neta será de 500 m<sup>2</sup>.

**RETRANQUEOS**

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos lateral y posterior de 3 metros, salvo que existiera acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.

**SALIENTES y VUELOS**

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

**CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS**

Los proyectos justificarán la adecuación estética a su entorno. Todos los paramentos tendrán el tratamiento de fachada principal.

Los criterios básicos a tener en cuenta serán:

-Calidad de los materiales

No se permitirán fábricas para enfoscar sin enfoscar, ni muros no enlucidos ni pintados. Se perseguirá la durabilidad de los materiales.

-Imagen

Se perseguirá una imagen sencilla y limpia, volúmenes puros.

-Acabados

Correcta ejecución, instalaciones bien protegidas e insertadas en el conjunto.

-Publicidad

Se ajustará a la reglamentación específica.

**LA EDIFICACIÓN.**

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

1.- ALMACENES .

Permitido en sus tipos A, B, vinculados al uso terciario

2.-ASISTENCIAL BENEFICO

Uso permitido

3.- COMERCIAL

Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).

4.- DEPORTIVO

Uso permitido.

5.- DOCENTE

Uso permitido

6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).

7.- ESTACIONES DE SERVICIO

Permitido

8.- GARAJE-APARCAMIENTO

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª. En lo que respecta al nº de aparcamientos a reservar en cada uso, se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Uso.

9.- HOTELERO  
Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª)

10.- INDUSTRIA  
Uso prohibido

11.- OCIO Y RECREO  
Permitido en todos sus tipos (A, B y C)  
A los efectos establecidos en el artículo 085, apartado 11.5 segunda, del Plan General de Castellón, se entenderá toda la zona ZTP como un único local.

12.- OFICINAS  
Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª)

13.- RELIGIOSO  
Uso permitido

14.- SANITARIO  
Permitido el tipo B

15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
Permitidos todos tipos (A, B, C, D y E)

16.- SOCIO-CULTURAL  
Uso permitido

17.- TANATORIO  
Uso permitido

18.- VIVIENDA  
Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones

ARTÍCULO 15. Zona ZP-PE.  
DEFINICIÓN  
Corresponde a zonas abiertas necesarias para el puerto pesquero.  
Uso característico: Pesquero.  
CONDICIONES DE VOLUMEN  
ALINEACIONES Y RASANTES  
Serán los especificados en los Planos correspondientes.  
ALTURA MÁXIMA  
La altura máxima edificable será de 9,50 metros (3 plantas).  
Se exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales que por características específicas de funcionalidad exigieran mayor altura. .  
ALTURA MÍNIMA  
No se especifica altura mínima.  
EDIFICABILIDAD  
El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 1.00 m2t/m2s.  
OCUPACIÓN DE PARCELA  
La ocupación máxima de parcela vendrá dada por la aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos.  
PARCELA MÍNIMA  
No se fija.  
RETRANQUEOS  
No se fija retranqueo mínimo.  
DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.  
Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

- 1.- ALMACENES  
Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).
- 2.- ASISTENCIAL BENÉFICO  
Uso permitido
- 3.- COMERCIAL  
Uso permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).
- 4.- DEPORTIVO  
Uso permitido.
- 5.- DOCENTE  
Uso permitido
- 6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO  
Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).
- 7.- ESTACIONES DE SERVICIO .  
Uso permitido.
- 8.- GARAJE-APARCAMIENTO  
Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª
- 9.- HOTELERO  
Uso permitido.
- 10.- INDUSTRIA  
Uso permitido en sus tipos A, B y C.
- 11.- OCIO Y RECREO  
Uso permitido en todos sus tipos (A, B, C y D).
- 12.- OFICINAS  
Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª).
- 13.- RELIGIOSO  
Uso permitido.
- 14.- SANITARIO  
Permitido el tipo B,
- 15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D y E).
- 16.- SOCIO-CULTURAL  
Uso permitido.
- 17.- TANATORIO  
Uso prohibido.
- 18.- VIVIENDA  
Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones.

ARTÍCULO 16. Zona ZP-NR.  
DEFINICIÓN  
Corresponde a zonas de dotaciones abiertas destinadas a uso náutico-recreativo.

Uso característico: Deportivo-recreativo. .  
CONDICIONES DE VOLUMEN  
ALINEACIONES Y RASANTES  
Serán los especificados en los Planos correspondientes.  
ALTURA MÁXIMA  
La altura máxima edificable será de 13 metros (3 plantas).  
Se exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales que por características específicas de funcionalidad exigieran mayor altura.  
ALTURA MÍNIMA  
No se especifica altura mínima.  
EDIFICABILIDAD  
El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 2.5 m2t/m2s.  
OCUPACIÓN DE PARCELA  
No se fija.  
PARCELA MÍNIMA  
No se fija.  
RETRANQUEOS  
No se fija retranqueo mínimo.  
DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.  
Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

- 1.- ALMACENES  
Permitido en todos sus tipos (A, B, C, D, E y F).
- 2.- ASISTENCIAL BENÉFICO  
Permitido.
- 3.- COMERCIAL  
Permitido el tipo A y B.
- 4.- DEPORTIVO  
Uso permitido.
- 5.- DOCENTE  
Uso permitido
- 6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO  
Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).
- 7.- ESTACIONES DE SERVICIO  
Uso permitido.
- 8.- GARAJE-APARCAMIENTO  
Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª .
- 9.- HOTELERO  
Uso permitido.
- 10.- INDUSTRIA  
Uso permitido en sus tipos A, B y C.
- 11.- OCIO Y RECREO  
Permitido en todos sus tipos.
- 12.- OFICINAS .  
Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª).
- 13.- RELIGIOSO  
Uso permitido
- 14.- SANITARIO  
Permitido
- 15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS  
Permitido.
- 16.- SOCIO-CULTURAL  
Permitido.
- 17.- TANATORIO  
Uso prohibido.
- 18.- VIVIENDA  
Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones.

ARTÍCULO 17. Zona ZP-FE.  
DEFINICIÓN  
Corresponde a zonas de dotaciones abiertas destinadas a infraestructuras ferroviarias.  
Uso característico: Infraestructuras.  
CONDICIONES DE VOLUMEN  
ALINEACIONES Y RASANTES  
Serán los especificados en los Planos correspondientes.  
ALTURA MÁXIMA  
La altura máxima edificable será de 14 metros. Se exceptúan de esta limitación elementos singulares o instalaciones especiales que por características específicas de funcionalidad exigieran mayor altura. .  
ALTURA MÍNIMA  
No se especifica altura mínima.  
EDIFICABILIDAD  
El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de 0,70 m2t/m2s.  
OCUPACIÓN DE PARCELA  
La ocupación máxima de parcela vendrá dada por aplicación de la edificabilidad y de las condiciones sobre retranqueos.  
PARCELA MÍNIMA  
No se fija  
RETRANQUEOS  
No se fija retranqueo mínimo.  
DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.  
Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

- 1.- ALMACENES  
Permitido.



**2.- ASISTENCIAL BENÉFICO**

Uso permitido

**3.- COMERCIAL**

Uso permitido.

**4.- DEPORTIVO**

Uso permitido.

**5.- DOCENTE**

Uso permitido

**6.- ESPECTÁCULO RECREATIVO**

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª).

**7.- ESTACIONES DE SERVICIO.**

Uso permitido.

**8.- GARAJE-APARCAMIENTO**

Permitido en todas sus categorías excepto la 9ª.

**9.- HOTELERO**

Uso permitido.

**10.-INDUSTRIA**

Uso permitido.

**11.- OCIO Y RECREO**

Permitido el tipo A.

**12.- OFICINAS**

Permitido en todas sus categorías (1ª, 2ª, 3ª y 4ª).

**13.- RELIGIOSO**

Uso permitido

**14.- SANITARIO**

Permitido el tipo B.

**15.- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

Permitidos todos tipos (A, B, C, D y E).

**16.- SOCIO-CULTURAL**

Uso permitido.

**17.- TANATORIO**

Uso prohibido.

**18.- VIVIENDA**

Prohibido, excepto para el personal de vigilancia de las instalaciones.

**ARTICULO 18. NORMAS PARTICULARES PARA EL RESTO DE ZONAS.**

Para el resto de zonas se seguirán las determinaciones indicadas en las ordenanzas de las Plan General de Castellón.

**TITULO IV -RÉGIMEN RELATIVO A ESTUDIOS DE DETALLE.****ARTÍCULO 19.- ESTUDIOS DE DETALLE.**

Se permite el desarrollo de estudios de detalle en todo el ámbito del plan.

Podrá ser objeto de la tramitación de un estudio de detalle cualquier zona incluida dentro del ámbito del plan especial. Estos estudios de detalle tienen la finalidad de posibilitar estudios completos que incluyan la definición y el diseño de las zonas comunes y los volúmenes de los edificios, así como la creación o modificación de los viales. C-795-U

\* \* \*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999 de 13 de enero, se hace pública la notificación de la INCOACIÓN del expediente sancionador que se indica, instruido por la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda de Castellón, contra el denunciado que a continuación se relaciona, por infracción a la Ley 1/1970, de 4 de abril, DE CAZA, en cuanto que, habiéndose intentado la notificación en su último domicilio, ésta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones y Recursos de la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda de Castellón, ante la cual les asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estimen conveniente, examinar los documentos obrantes en el expediente y obtener copia de estos, dentro del plazo de 15 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia.

Transcurrido dicho plazo sin formular alegaciones sobre el contenido de la iniciación del procedimiento, se dictará propuesta de resolución.

N.º Expte.	Sancionado	Localidad	Fecha Denuncia	Precepto Infringido	Artículo	Importe Sanción
CS/234/04	D. Antonio V. Renau Balaguer D.N.I. 18.917.192-Z	Castellón C.P.-12006	13/11/04	Ley Caza	48.2.31	

Castellón, a 13 de enero de 2005.— El Director Territorial, Jorge Traver de Juan. 613-U

\* \* \*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999 de 13 de enero, se hace

pública la notificación de la PROPUESTA DE RESOLUCIÓN del expediente sancionador que se indica, instruido por la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda de Castellón, contra el denunciado que a continuación se relaciona, por infracción a la Ley 1/1970, de 4 de abril, DE CAZA, en cuanto que, habiéndose intentado la notificación en su último domicilio, ésta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones y Recursos de la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda de Castellón, ante la cual les asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estimen conveniente, examinar los documentos obrantes en el expediente y obtener copia de estos, dentro del plazo de 15 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia.

Transcurrido dicho plazo sin formular alegaciones sobre el contenido de la iniciación del procedimiento, se dictará propuesta de resolución.

N.º Expte.	Sancionado	Localidad	Fecha Denuncia	Precepto Infringido	Artículo	Importe Sanción
CS/139/04	D. Vicente Pi Remolar D.N.I. 38.029.500-N	Bechi C.P.-12.549	01/11/03	Ley de Caza	48.2.31	150 Euros

Castellón, a 14 de enero de 2005.— El Director Territorial de Territorio y Vivienda, Jorge Traver de Juan. 612-U

\* \* \*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999 de 13 de enero, se hace pública la notificación de la ACUERDO DE ARCHIVO del expediente sancionador que se indica, instruido por la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda de Castellón, contra el denunciado que a continuación se relaciona, por infracción a la Ley 1/1970, de 4 de abril, DE CAZA, en cuanto que, habiéndose intentado la notificación en su último domicilio, ésta no se ha podido practicar.

Contra la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el art. 114 y siguientes de la Ley 30/92, de 26 de noviembre LRJPAC, modificado por Ley 4/99 de 13 de enero, podrá interponerse recurso de alzada ante el Director General de Gestión de Medio Natural dentro del plazo de un mes, contado a partir del siguiente a la fecha en que se publique la presente resolución, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos o acciones que estime convenientes.

N.º Expte.	Sancionado	Localidad	Fecha Denuncia	Precepto Infringido	Artículo	Importe Sanción
CS/222/04	D. Juan Ramón Cortes Fernández D.N.I. 52.948.233-W	Onda C.P.-12.200	07/11/04	Ley de Caza	48.3.07	

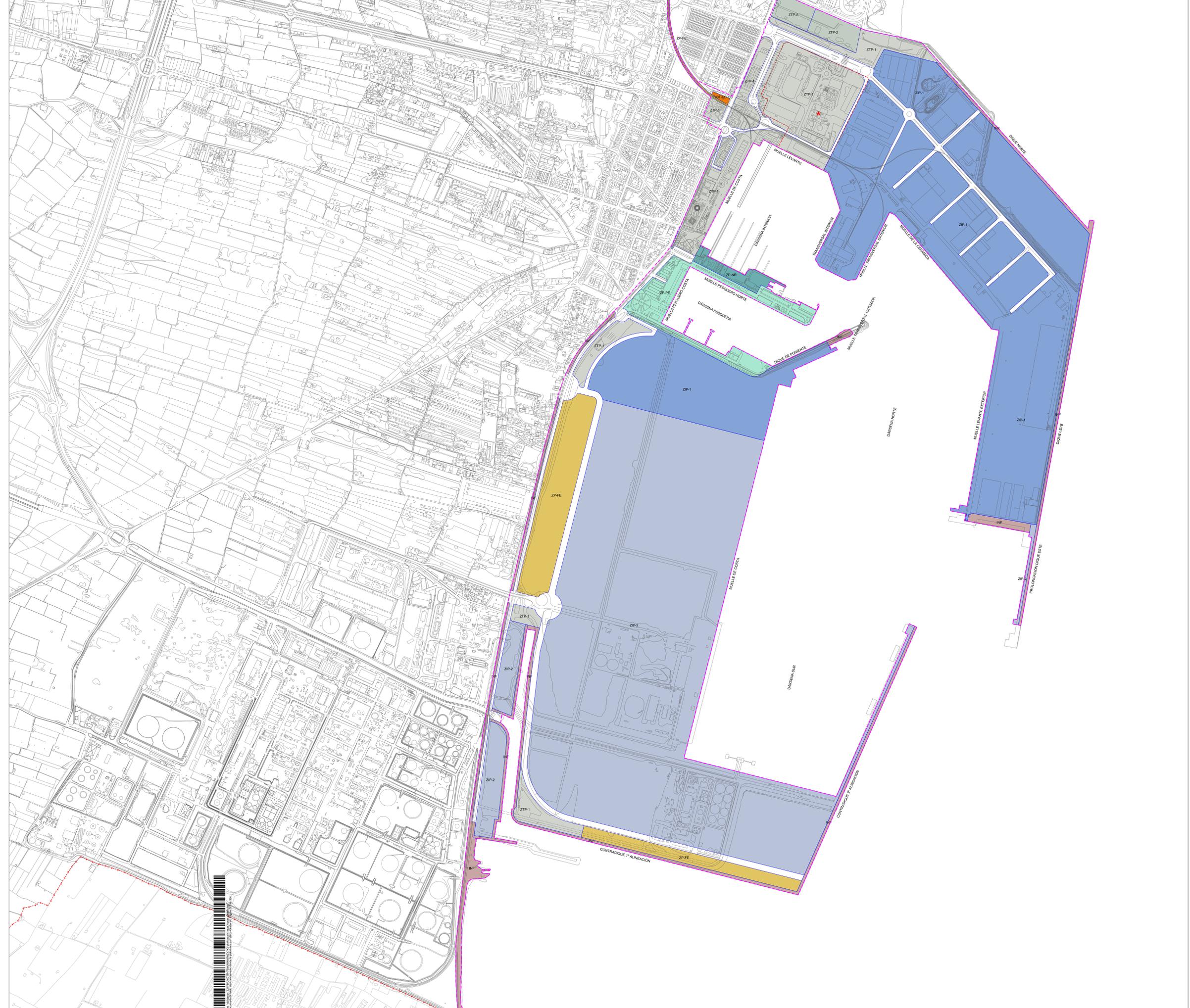
Castellón, a 13 de enero de 2005.— El Director Territorial de Territorio y Vivienda, Jorge Traver de Juan. 614-U

**CONSELLERIA D'AGRICULTURA, PESCA I ALIMENTACIÓ****DIRECCIÓ TERRITORIAL - SANCIONES-GANADERÍA**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace pública la notificación de la PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE EXPEDIENTE SANCIONADOR DE GANADERÍA núm. PA/CS-11/04, de fecha 23/11/04 contra D. MARCEL CATALÁN AJADO, con DNI 29028658J, con domicilio en C/ Cillo, 55.- 12460 VIVER (Castellón), en virtud de denuncia de fecha 15/07/04, del S.V.O. de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Ganadería de Castellón, por presunta infracción tipificada como GRAVE en el artículo 150.22 de la Ley 6/2003 de 4 de marzo de la Generalitat Valenciana, de Ganadería: contraviniendo el artículo 126 de la mencionada Ley, y el art. 20 de la Ley 8/03 de Sanidad Animal; por no sacrificar los animales positivos en campaña saneamiento. En tanto que habiéndose intentado la notificación en su domicilio, ésta no se ha podido practicar. Para la infracción grave señalada y sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción puede corresponderle una sanción de multa de 3.001 y 60 euros.

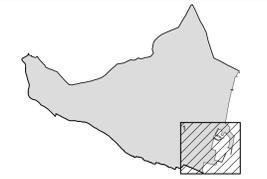
El correspondiente expediente obra en la Sección de Inspección y Sanidad Animal de la Dirección Territorial de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, ante la cual les asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estime conveniente, con aportación o proposición de las pruebas que considere oportunas, dentro del plazo de 10 días hábiles.





**CALIFICACIÓN DEL SUELO**

	ZP-1 ZONA INDUSTRIAL PORTUARIA TIPO 1. INDUSTRIAL
	ZP-2 ZONA INDUSTRIAL PORTUARIA TIPO 2. INDUSTRIAL PESADA
	ZTP-1 ZONA DE USO TERCIARIO PORTUARIA
	ZTP-2 ZONA DE USO TERCIARIO CON ORDENANZA ESPECIFICA
	ZP-NR ZONA DE USO PUERTO PESQUERO
	ZP-NR ZONA DE USO NAÚTICO-RECREATIVO
	ZP-FE ZONA DE USO FERROVIARIA
	ZV ESPACIOS LIBRES
	DOT-ED-CC DOTACIONAL EDUCATIVO CULTURAL
	INF INFRAESTRUCTURAS
	ZONA ZTP-1 COMPATIBLE CON ZONA DE ZP-1 (USO INDUSTRIAL HASTA EL 2028)
	DELIMITACIÓN PLAN ESPECIAL





# PLAN ESPECIAL DE LA UNIVERSIDAD JAIME I





# DIPUTACIÓ PROVINCIAL

## CONSORCI HOSPITALARI PROVINCIAL

El Director Gerente y el Director Económico del Consorcio Hospitalario Provincial de Castellón, en uso de las facultades que reconocidas al amparo del Acuerdo de Delegación de Atribuciones aprobado por Consejo de Gobierno del Consorcio Hospitalario de 17 de mayo de 2004, según lo dispuesto en el Anexo Primero B. 12 y C, y mediante Resolución número 49 de fecha 9 de Febrero de 2007, han resuelto:

1º.- Finalizado el plazo de presentación de solicitudes en el procedimiento para proveer una lista de personal de carácter laboral no permanente, o en su caso de personal para un nombramiento como funcionario interino, a través del sistema de CONCURSO-OPOSICIÓN para cubrir las necesidades de MEDICO DERMATOLOGO del Consorcio Hospitalario Provincial de Castellón, en uso de las atribuciones que me están conferidas, se dispone:

1.1.- Aprobar y elevar a definitiva la relación de aspirantes admitidos y excluidos a dicho concurso oposición, en la forma siguiente:

ASPIRANTES ADMITIDOS:		
APELLIDO	APELLIDO	NOMBRE
1 TORRIJOS	AGUILAR	M. ARANZAZU
2 PITARCH	BORT	GERARD
3 SANCHEZ	MOTILLA	JOSE MARIA

ASPIRANTES EXCLUIDOS: NINGUNO

1.2.- Aprobar la composición nominal del Tribunal Calificador, en la forma siguiente:

### PRESIDENTE:

Titular: D. Nicolás Martínez Tornero, Director Gerente.  
Suplente: D. Manuel Ferreres Ferreres, Diputado Provincial.

### VOCALES:

Titular: D. F. Javier Vicente Queralt . F. E. Dermatología.  
Suplente: D. Miguel Beltrán Salvador. Jefe Sección Hosp. Medicina Interna.

Titular: D. Carlos Ferrer Albiach. Director Instituto Oncológico. Suplente: D. Manuel Bruscas Maicas. Director Médico.

Titular: D. Elena Ferrada Daudí Jefa Servicios Jurídicos.  
Suplente: D. Lidón Vilar Fabra, Jefa Servicios Económicos.

Titular: D. José Cerdá Fayos en representación de las Secciones sindicales  
Suplente: D. Ramón de las Peñas Bataller en representación de las Secciones sindicales.

### SECRETARIO:

Titular: Dña. M. José Signes Vilar, Licenciada en Derecho.  
Suplente: Dña. Amparo Monzonis Garcia, Economista

1.3.- Fijar, para la constitución del tribunal calificador, el día 22 de Febrero de 2007, a las 9.00 horas, en Sala Multimedia del Instituto Oftalmológico del Consorcio Hospitalario Provincial de Castellón. Convocar a los aspirantes, en el mismo lugar y el mismo día, a las 9.30 horas, para la realización del ejercicio de oposición.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Castellón, 9 de Febrero de 2007.— EL DIRECTOR GERENTE, Nicolás Martínez Tornero.— EL DIRECTOR ECONOMICO, Miguel Llorens Izquierdo. C-1465-U

# ADMINISTRACIÓ AUTONÒMICA

## CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE

### DIRECCIÓ GENERAL DE ORDENACIÓ DEL TERRITORI

Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 15 de diciembre de 2006, relativo a la Modificación del Plan Especial de la Universidad Jaime I de Castellón.

VISTO el expediente relativo a la Modificación del Plan Especial de la Universidad en el municipio de Castellón, y de conformidad con los siguientes,

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero

El Pleno del Ayuntamiento de Castellón, en sesión de 30 de marzo de 2006, acordó exponer al público la modificación del Plan Especial, lo que se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el periódico Mediterráneo de 21 de abril de 2006, en el Boletín Oficial de la Provincia de 11 de mayo de 2006 y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 6 de junio de 2006. Transcurrido el periodo de información a público, durante el que no se formularon alegaciones, el Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente la modificación en sesión de 27 de julio de 2006.

#### Segundo

El proyecto consta de memoria, normativa y planos.

#### Tercero

El objeto del proyecto es efectuar determinadas modificaciones en la ordenación del campus universitario Jaime I establecida en el Plan Especial de dicha Universidad. El proyecto de modificación ha sido redactado por la Universitat Jaume I.

Se introducen siete modificaciones puntuales en el Plan Especial. Como hasta ahora ya se han aprobado definitivamente hasta tres modificaciones, en el proyecto se enumeran las modificaciones que ahora se proponen a partir del número cuatro.

Las modificaciones son, básicamente, las siguientes:

#### a.- Modificación cuarta.

Cambio de calificación de las parcelas 20 y 21. En el planeamiento vigente estas parcelas constituyen una unidad y se permite en ellas la compatibilidad de los usos docente, social cultural y comercial. Con la modificación se propone separar de nuevo las parcelas. La parcela 21 se queda para la Facultad de Ciencias Humanas y Sociales. La parcela 20 se subdivide en dos. No se incrementa el volumen total.

#### b.- Modificación quinta.

Según el planeamiento vigente las instalaciones deportivas están previstas en las parcelas 32, 33, 34 en el extremo sur-oeste del Campus, junto al cauce del río.

La Universitat encargó un Plan Director de las instalaciones deportivas, en el que se estimó más oportuno ordenar la zona deportiva en la parte central del Campus, alrededor de las parcelas 10, 11, 12, 13, 14 y 15, que en el planeamiento vigente tenían un uso docente.

Con la modificación se proponen los siguientes cambios:

-Cambio de las parcelas 10, 11, 12, 13, 14 y 15, que pasan de docente a deportivo.

-Cambio de las parcelas 32 y 33 que se unifican en una única manzana y pasan a reserva para ampliaciones futuras.

-La parcela 34 pasa a la zona 4 (residencial).

-Se modifica el sistema viario previsto en las parcelas 11, 12, 13 y 14 con objeto de adaptarlo a las necesidades de las instalaciones deportivas.

-Reducción de volumetría de las parcelas 11, 12, 13 y 14, que pasa a incrementar las parcelas 9, 20A, 20B y 21.

#### c.- Modificación sexta.

Para posibilitar la ubicación del edificio del Paraninfo, junto al edificio del Rectorado en la parcela 9 del Plan Especial se efectúan dos alteraciones:L

-Se incrementa la edificabilidad máxima de la parcela 9, sin que ello suponga incremento del volumen total del Plan.

-Se incrementa la ocupación máxima de la parcela 9, que pasa del 32% al 50%, sin que ello suponga disminución de la superficie viaria ni de aparcamientos.

#### d.- Modificación séptima.

Se ajustan los límites del Plan Especial en el linde oeste para hacerlo coincidir con la línea de 36 metros que traza el Plan General a partir de los 50 metros de protección de la auto. De este modo queda liberada la total anchura de 36 metros la circunvalación.

Por otro lado, se establece la nueva dimensión de la ro y se crea un punto de acceso junto al recinto y se prevé el c y encauzamiento del barranco el Sol.

#### e.- Modificación octava.

Se agrupan las parcelas 27, 28, 29, 30 y 31 en una manzana para potenciar la creación de un Parque Científico Tecnológico.

#### f.- Modificación novena.

Se corrigen determinados aspectos de las Normas Urbanísticas que necesitan aclaración o modificación. Se trata de aspectos propios de ordenanzas particulares, tales como distrib de volumen, condiciones de los aparcamientos, material fachadas, etc.

#### g.- Modificación décima.

Se adapta el sistema viario y sus conexiones a la planificación del Pan General. Se adaptan los planos de redes de serv la planimetría del Plan General y a los trazados ejecutados.

#### Cuarto

No se han emitido informes sectoriales.

#### Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 17 de noviembre de 2006, acordó emitir informe favorable en relación con la modificación del Plan Especial de la Universidad Jaime I de Castellón, y elevar al Conseller de Territorio y Vivienda propuesta de aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de la Universidad Jaime I de Castellón.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero

La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los artículos 96, 83 y concordantes de la Ley 16/ de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LLU).

### Segundo

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 76 y concordantes LUV.



Tercero  
El Plan General de Castellón, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de 1 de marzo de 2000, remite la ordenación del campus universitario de la Universidad Jaume I de Castellón a lo que disponga el Plan Especial. Por lo tanto, la alteración de la ordenación contenida en el vigente Plan Especial exige tramitar una modificación puntual del Plan Especial.

Cuarto  
El objeto del proyecto remitido por el Ayuntamiento de Castellón es la modificación puntual de la ordenación del sistema general universitario efectuada por el Plan Especial de la Universidad Jaume I. El proyecto de modificación ha sido promovido por la Universidad y tramitado por el Ayuntamiento, por lo que existe pleno acuerdo entre estas dos instituciones.

Teniendo en cuenta el contenido de la modificación del Plan Especial, que inciden sobre cuestiones que atañen a la ordenación pormenorizada, y desde el ejercicio autonómico de los cometidos enumerados en el artículo 85 de la LUV.

Quinto  
La competencia para la aprobación definitiva corresponde al Conseller de Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Urbanística Valenciana, en relación con los artículos 6.e) y 10.a) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón,

**RESUELVO**

Aprobar definitivamente el Plan Especial de la Universidad Jaume I de Castellón.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el Conseller de Territorio y Vivienda en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 116.1 y 117.1 de la Ley 4/1999 de modificación de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o bien, recurso contencioso-administrativo ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, 15 de diciembre de 2006.— El CONSELLER DE TERRITORIO Y VIVIENDA, Esteban Gonzalez Pons

**PLAN ESPECIAL UJI**

El presente Plan Especial de Ordenación de la Universitat Jaume I tiene por objeto el desarrollo urbanístico de los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana de Castellón califica como Sistema General Universidad.

Consta de los siguientes documentos:

- TOMO I M.1. MEMORIA INFORMATIVA  
M.2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- TOMO II M.3. NORMAS URBANISTICAS  
M.4. PLAN DE ETAPAS  
M.5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- TOMO III M.6. ANEXO DE INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS  
M.7. ANEXO DE FICHAS DE VALORACION DE TERRENOS E INMUEBLES
- TOMO IV PL.1. PLANOS DE INFORMACION  
PL.2. PLANOS DE ORDENACION

EQUIPO REDACTOR DEL PLAN  
- ESTUDIO DE ARQUITECTURA ANTONIO F. ALBA  
- VICERRECTORADO DE PLANIFICACION, COORDINACION E INFRAESTRUCTURA DE LA UNIVERSITAT JAUME I

FICHATECNICA  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA ANTONIO F. ALBA  
DIRECTOR  
Antonio Fernández Alba Arquitecto

EQUIPO TECNICO ESTUDIO A.F.A.  
José L. Castillo-Puche Figueira Arquitecto  
José Lobato Gómez Arquitecto Urbanista  
Francisco Sánchez Sainz Ingeniero Industrial

EQUIPO DE APOYO ESTUDIO A.F.A.  
Francisco Gálvez Martín Colaborador de diseño  
Alejandro Palancares Gayo Colaborador de diseño  
Norma Pérez Huerta Arquitecto Urbanista  
J. Antonio Aguado Alvarez Aparejador  
Juan José López Alonso Diseño asistido por ordenador

**VICERRECTORADO DE PLANIFICACION, COORDINACION E INFRAESTRUCTURA DE LA UNIVERSITAT JAUME I**

- Pedro García Moreno Vicerrector  
Fuensanta Salas Bruquetas Abogado Técnico Urbanista.
- José Alemany González Funcionaria Municipal  
Arquitecto Urbanista.  
Funcionario Municipal
- José Pitart Martí Arquitecto  
Ignacio Sangüesa Roger Ingeniero de Caminos

TOMO II:  
M.3. NORMAS URBANISTICAS  
M.4. PLAN DE ETAPAS  
M.5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

INDICE  
M.3. NORMAS URBANISTICAS

**INDICE DE ARTICULADO  
TITULO PRELIMINAR: DETERMINACIONES GENERALES**

Capítulo UNO.- Objeto, ámbito y aplicación de las determinaciones del P.E.U. ....12

Capítulo DOS.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia ..... 13

Capítulo TRES.- Documentos constitutivos del Plan y alcance normativo y vinculante de los mismos .....14

Capítulo CUATRO.- Cumplimiento de las Determinaciones Superiores del Plantamiento ..... 15

Capítulo CINCO.- Estructura de las condiciones y Ordenanzas Regulatoras:  
Condiciones Generales; Condiciones de Zona; Condiciones de Parcela .....15

Capítulo SEIS.- Interpretación de las Determinaciones del P.E.U. ....16

Capítulo SIETE.- Modificación de las determinaciones del P.E.U. ....17

Capítulo OCHO.- Terminología.....18  
art. 0.8.1. Generalidades .....18  
art. 0.8.2. Conceptualizaciones Específicas .....18

Capítulo NUEVE.- Desarrollo del P.E.U.: Instrumentos de Gestión. .... 20  
art. 0.9.1. Sobre los Proyectos de Urbanización; los Estudios de Detalle; las Parcelaciones Urbanísticas y los Proyectos Edificación ..... 20  
art. 0.9.2. Oficina de Gestión del Suelo y de la Edificabilidad 22

Capítulo DIEZ.- Régimen Jurídico del Suelo. .... 23  
art. 0.10.1. Normativa aplicable ..... 23  
art. 0.10.2. Colaboraciones en el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios libres ..... 24

TITULO PRIMERO: CONDICIONES GENERALES ..... 25  
CAPITULO PRELIMINAR ..... 25

CAPITULO UNO: Condiciones de las Parcelas ..... 26  
art. 1.1.1. .... 26  
art. 1.1.2. Parcela Máxima, Mínima, Segregaciones de Parcela y Condiciones de Gestión ..... 27  
art. 1.1.3. Separación a linderos y posición de la edificación respecto de la parcela ..... 27  
art. 1.1.4. Retranqueos ..... 27  
art. 1.1.5. Separación entre edificios dentro una misma parcela ... 27  
art. 1.1.6. Alineación Virtual ..... 28  
art. 1.1.7. Línea de la Edificación ..... 29

CAPITULO DOS: Condiciones de la Edificación ..... 30  
art. 1.2.1. Edificabilidad Bruta del P.E.U. .... 30  
art. 1.2.2. Área Bruta del P.E.U. .... 30  
art. 1.2.3. Medición de las Alturas ..... 30  
art. 1.2.4. Construcciones por encima de la altura ..... 30  
art. 1.2.5. Altura Libres de Piso ..... 31  
art. 1.2.6. Plantas admitidas ..... 32

CAPITULO TRES: Condiciones de Patios..... 34  
art. único. Dimensión de patios de parcela cerrados ..... 34

CAPITULO CUATRO: Condiciones para Aparcamientos y Garaje ..... 35  
art. 1.4.1. Condiciones mínimas para suelo de uso público y suelo parcelado de uso privado ..... 35  
art. 1.4.2. Provisión mínima de plazas de aparcamiento seguras ..... 36  
art. 1.4.3. Provisión mínima de plantas de aparcamiento en interior de parcelas ..... 36

CAPITULO CINCO: Condiciones de Estética ..... 37

art. 1.5.1. Materiales de Fachada .....	37	F.N.P. 3. Parcela 18 .....	82
art. 1.5.2. Soportales .....	38	F.N.P. 4. Parcelas 17,19 .....	83
art. 1.5.3. Entreplantas .....	38	F.N.P. 5. Parcela 21 .....	84
art. 1.5.4. Instalaciones en fachada .....	38	F.N.P. 6. Parcelas 10,15 .....	85
art. 1.5.5. Salientes y Entrantes de la Fachada .....	39	F.N.P. 7. Parcela 20 .....	86
art. 1.5.6. Cornisas y Aleros .....	40	F.N.P. 8. Parcela 9 .....	87
art. 1.5.7. Retranqueos de las fachadas sobre la línea de cornisa respecto del plano de fachada .....	40	F.N.P. 9. Parcela 16 .....	88
art. 1.5.8. Marquesinas .....	40	F.N.P. 10. Parcelas 11,12,13,14 .....	89
art. 1.5.9. Toldos .....	40	F.N.P. 11. Parcelas 1,3,22,24 .....	90
art. 1.5.10. Muestras o Anuncios .....	41	F.N.P. 12. Parcelas 2,23 .....	91
art. 1.5.11. Banderines .....	41	F.N.P. 12-bis. Parcelas 2,23 .....	92
art. 1.5.12. Cerramientos permanentes de parcela .....	41	F.N.P. 13. Parcelas 4,25 .....	93
 		F.N.P. 14. Parcelas 5,26 .....	94
CAPITULO SEIS: Condiciones de los Usos .....	42	F.N.P. 14-bis. Parcela 5,26 .....	95
art. 1.6.1. Determinaciones Generales .....	42	F.N.P. 15. Parcela 32 .....	96
art. 1.6.2. Usos característicos, usos admitidos y usos prohibi- dos .....	42	F.N.P. 16. Parcela 33 .....	97
art. 1.6.3. Usos pormenorizados .....	43	F.N.P. 17. Parcela 34 .....	98
art. 1.6.4. Uso Dotacional para el Transporte y las Comunicacio- nes .....	44	F.N.P. 18. Parcela 35 .....	99
art. 1.6.5. Uso dotacional para Parques y Jardines Públicos .....	47	F.N.P. 19. Parcela 36 .....	100
 		F.N.P. 20. Parcela 27 .....	101
CAPITULO SIETE: Condiciones de las Galerías de Servicios .....	53	F.N.P. 21. Parcela 28 .....	102
art. 1.7.1. Objetivos y Motivaciones .....	53	F.N.P. 22. Parcela 29 .....	103
art. 1.7.2. Cumplimiento de estas condiciones .....	54	F.N.P. 23. Parcela 30 .....	104
art. 1.7.3. Construcción y Tipos Galerías Subterráneas .....	55	F.N.P. 24. Parcela 31 .....	105
art. 1.7.4. Utilización de las Galerías Subterráneas .....	57	 	
art. 1.7.5. Normas Reglamentarias .....	57	ANEXO .....	106
 		Cuadro I. Edificabilidades .....	107
TITULO SEGUNDO: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.....	58	Cuadro II. Plazas de Aparcamiento y Garaje .....	108
CAPITULO PRELIMINAR .....	58	Cuadro III. Urbanización de Institutos Asociados .....	109
art. 2.0.1. División de las Zonas .....	58	 	
art. 2.0.2. Condiciones de Zona y de Parcela .....	59	M.4. PLAN DE ETAPAS .....	
 		I. CONSIDERACIONES DE PARTIDA .....	111
CAPITULO UNO: Condiciones de la ZONA UNO -Instalaciones Docentes.....	60	II. PROPUESTA GENERAL .....	115
art. 2.1.1. Ambito y Características .....	60	III. PROPUESTA DETALLADA .....	118
art. 2.1.2. Parcela Mínima .....	60	 	
art. 2.1.3. Usos Admitidos y Usos Prohibidos .....	61	M5. ESTUDIO ECONOMICO .....	
art. 2.1.4. Condiciones de Estética .....	61	I. CONSIDERACIONES PREVIAS .....	127
art. 2.1.5. Posición de la Edificación respecto de la Alineación ..	61	II. COSTES GENERALES .....	129
art. 2.1.6. Instrumentos de Gestión específicos para agrupaciones de parcelas .....	61	A.- Costes Globales por Etapas .....	129
 		B.- Costes Globales por Tiempos .....	130
CAPITULO DOS: Condiciones de la ZONA DOS -Institutos Asociados.....	63	III. COSTES PORMENORIZADOS .....	131
art. 2.2.1. Ambito y Características .....	63	 	
art. 2.2.2. Segregación de Parcelas .....	64	M.3. NORMAS URBANISTICAS. TITULO PRELIMINAR: DETERMINACIONES GENERALES. Capítulo UNO.- Objeto, ámbito y aplicación de las determi- naciones del P.E.U. El Plan Especial de Ordenación de la Universitat Jaume I (en adelante P.E.U.), tiene por objeto el desarrollo de las condiciones de gestión y planeamiento que hagan posible la construcción del Campus de la Universitat Jaume I. El ámbito del mismo comprende los terrenos delimitados en el P.G.O.U. como "Sistema General Universidad", en los que se incluyen por una parte los que el Programa de Actuación Urbanística (PAU) del Suelo Urbanizable No Programado Resi- dencial 5 (SUNP R-5) destina a Dotación Universitaria, así como el suelo incorporado al mismo por el procedimiento descrito en la Memoria Descriptiva y Justificativa. Las determinaciones contenidas en estas Normas Ur- banísticas tienen su aplicación en los aspectos relativos a la gestora, urbanística y edificatoria del ámbito territorial del	
art. 2.2.3. Posición de la Edificación respecto de la Alineación ..	64	Capítulo DOS.- Entrada en vigor y condiciones de vige- Las determinaciones del presente Plan entrarán en al día siguiente de la publicación, con los requisitos legal- establecidos, del acuerdo de su aprobación definitiva, y re- hasta que sean derogadas. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las minaciones del presente proyecto no afectará a la validez restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas re- inaplicable por circunstancias de interrelación o dependen- aquellas. Capítulo TRES.- Documentos constitutivos del Plan y ce normativo y vinculante de los mismos. El presente proyecto está constituido por los sigu- documentos: Documento M1 Memoria Informativa Documento M2 Memoria Descriptiva y Justificativa Documento M3 Normas Urbanísticas Documento M4 Plan de Etapas Documento M5 Estudio Económico Financiero Documento M6 Anexo de Instalaciones de Infraestructuras Documento M7 Anexo de Fichas de Valoración Terrenos e Inmuebles Documento PL1 Planos de Información Documento PL2 Planos de Ordenación	
art. 2.2.4. Fondo Edificable .....	64	 	
art. 2.2.5. Altura de la Edificación: máximas y mínimas .....	64	 	
art. 2.2.6. Usos Admitidos y Usos Prohibidos .....	65	 	
art. 2.2.7. Condiciones de Estética .....	66	 	
art. 2.2.8. Instrumentos de Gestión .....	67	 	
CAPITULO TRES: Condiciones de la ZONA TRES -Instalaciones Deportivas.....	68	 	
art. 2.3.1. Ambito y Características .....	68	 	
art. 2.3.2. Usos Admitidos y Usos Prohibidos .....	68	 	
art. 2.3.3. Segregación de Parcelas .....	69	 	
art. 2.3.4. Posición de la Edificación respecto de la Línea de Edificación .....	69	 	
art. 2.3.5. Altura de Edificación .....	69	 	
art. 2.3.6. Separación entre Edificios .....	69	 	
CAPITULO CUATRO: Condiciones de la ZONA CUATRO - Residencial Universitario- .....	70	 	
art. 2.4.1. Ambito y Características .....	70	 	
art. 2.4.2. Usos Admitidos y Usos Prohibidos .....	71	 	
art. 2.4.3. Segregación de Parcelas .....	71	 	
art. 2.4.4. Posición de la Edificación respecto de la Línea de Edificación .....	71	 	
art. 2.4.5. Alturas de Edificación .....	71	 	
art. 2.4.6. Aticos .....	72	 	
art. 2.4.7. Instrumentos de Gestión .....	72	 	
CAPITULO CINCO: Condiciones de la ZONA CINCO -Reserva para Ampliación Residencial, Institutos Asociados o Instalaciones Docentes.....	73	 	
art. 2.5.1. Ambito y Características .....	73	 	
art. 2.5.2. Compatibilidad de Usos .....	74	 	
art. 2.5.3. Segregación de Parcelas .....	74	 	
art. 2.5.4. Condiciones de Estética; de Posición de la Edificación; Usos Admitidos y Prohibidos .....	75	 	
art. 2.5.5. Condiciones Particulares Comunes a las Parcelas 28 y 29 .....	76	 	
art. 2.5.6. Condiciones Particulares Comunes a las Parcelas 30 y 31 .....	77	 	
art. 2.5.7. Alturas de Edificación .....	78	 	
art. 2.5.8. Instrumentos de Gestión .....	78	 	
TITULO TERCERO: FICHAS NORMATIVAS DE PARCELA (F.N.P.)... 79		 	
F.N.P. 1. Parcela 7 .....	80	 	
F.N.P. 2. Parcelas 6,8 .....	81	 	

**Capítulo CUATRO.- Cumplimiento de las Determinaciones Superiores del Planeamiento.**

El presente Plan Especial de la Universitat Jaume I, se ajusta a la Determinaciones Superiores de ámbito Estatal, Autonómico y Local (P.G.O.U. de Castellón y P.A.U. en S.U.N.P. en suelo R-5) del Planeamiento, tanto en lo que estas estipulan en cuanto a documentos que deben integrar un Plan Especial, como en el contenido concreto de sus especificaciones.

**Capítulo CINCO.- Estructura de las condiciones y ordenanzas reguladoras: Condiciones Generales; Condiciones de Zona; Condiciones de Parcela.**

Las diferentes determinaciones, parámetros y condiciones que inciden en el desarrollo de la gestión del proceso urbanístico y edificatorio del Area se desarrollan en esta Normativa según el siguiente esquema expositivo:

- Condiciones Generales, desarrolladas en el Título Primero.
- Condiciones Particulares para cada una de las Zonas, desarrolladas en el Título Segundo.
- Condiciones Específicas de Parcela, desarrolladas en las Fichas Normativas del Título Tercero.

**Capítulo SEIS.- Interpretación de las Determinaciones del P.E.U.**

Cuando surjan cuestiones sobre la interpretación y aplicación de la normativa del Plan Especial de la Universidad, el Ayuntamiento podrá pedir informe a la Universidad Jaume I, la cual deberá emitirlo en el plazo de un mes.

Transcurrido el plazo sin que la Universidad se haya pronunciado, el Ayuntamiento podrá seguir los criterios interpretativos que considere más razonables.

**Capítulo SIETE.- Modificación de las determinaciones del P.E.U.**

En los casos en que sea necesario modificar las determinaciones del presente PEU, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

**Capítulo OCHO.- Terminología.**

**Artículo 0.8.1.- Generalidades.**

Para la interpretación del significado de los términos y conceptos no definidos expresamente en este Plan Especial tendrán vigencia las definiciones del P.G.O.U. de Castellón así como:

- Las introducidas en el artículo 0.8.2.- de este capítulo.
- Las aparecidas en los diferentes articulados de los títulos primero y segundo de estas normas.

**Artículo 0.8.2.- Conceptualizaciones específicas.**

**Edificabilidad neta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal, la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

Dentro del ámbito del Plan Especial, el sobrante de volumen edificable podrá utilizarse en otra parcela, siempre que se justifique expresamente.

**Determinación del coeficiente de edificabilidad:** La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

**Línea de Edificación:** Intersección de la fachada de la planta baja del Edificio con el terreno.

**Área de Movimiento de la Edificación:** Es el área dentro de la cual puede situarse la Edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición del edificio de la parcela. Está área tiene carácter indicativo y no obligatorio.

**Altura de Cornisa:** Es la que se mide desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

Sobre la altura máxima de las edificaciones: El cumplimiento de la condición de altura máxima de cornisa y de número máximo de plantas edificables no será obligatorio. Sin embargo para determinadas condiciones de zona y de parcelas se exige el cumplimiento de un mínimo de altura en la edificación, entendiéndose que el no cumplimiento de estos mínimos agreda la idoneidad buscada en la forma urbana.

Sobre la parcela: Con independencia del concepto de parcela contenido en la normativa urbanística, hay que tener presente que en este PEU se utiliza el término parcela como la unidad de suelo en que se subdividen los espacios edificables en el ámbito del Plan a efectos de la regulación de sus condiciones de uso y volumen. Tiene significado como recurso espacial y semántico para la estructuración de la normativa, con lo que se posibilita la regulación urbanística que atiende a la gestión, urbanización y edificación del suelo. No debe confundirse con el concepto de parcela única en lo que se refiere a la regulación del régimen de titularidad del suelo.

Sobre la relación entre parcela y edificación: Es habitual en las normativas reguladoras de los procesos urbanísticos el

que parcela y edificación estén unívocamente relacionadas. Sin embargo, por razones de flexibilización en la gestión del proceso edificatorio, y para el posible uso gradual de las edificaciones docentes, se contempla en esta zona el hecho de que una edificación de tipología aislada puede ocupar varias parcelas.

**Capítulo NUEVE.- Desarrollo del P.E.U.: Instrumentos de Gestión.**

**Artículo 0.9.1.- Sobre los Proyectos de Urbanización; los Estudios de Detalle; y los Proyectos de Edificación.**

1. Generalidades.  
Los Proyectos de Urbanización y de Edificación desarrollarán el P.E.U. en la observancia de las condiciones de tramitación y de ejecución exigidas por la normativa estatal, autonómica y local vigente.

Tanto para la presentación de los Proyectos de Urbanización como para los de Edificación, será obligada la aclaración mediante capítulo específico, del cumplimiento de las Determinaciones de las Normativas Superiores de Carácter Estatal, Autonómico o Local, y las introducidas en esta Normativa, referentes a los aspectos de mantenimiento en los mismos.

Deberá presentarse Proyecto de Urbanización para los espacios libres de interior de parcela en caso de que este no haya sido desarrollado en el Proyecto de Urbanización General del Campus, o sectores parciales del mismo.

En las condiciones de Zona y Fichas Normativas de Parcela se concretan los posibles desarrollos de Estudios de Detalle, que podrán formularse en las condiciones que se establezcan con la finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el P.E.U.
- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones generales contenidas en el P.E.U.

Completar la red viaria interior en las parcelas en que se considerara necesario para proporcionar acceso a los edificios.

**2. Aprobación y Autorización de los proyectos de Urbanización; de los Estudios de Detalle y de los Proyectos de Edificación.**

Con independencia de las competencias urbanísticas del Ayuntamiento, será necesaria la aprobación o autorización de los Organos competentes de la Universitat Jaume I, en los Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y actos de gestión, urbanísticos y edificatorios tipificados en el Art.242.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992, que afecten al ámbito territorial del P.E.U.

**Artículo 0.9.2.- Oficina de Gestión del Suelo y de la Edificabilidad.**

La Universitat Jaume I podrá considerar la creación de un órgano intermedio gestor del desarrollo urbanístico del Area, en consideración de la complejidad y/o trascendencia de las determinaciones a fijar en la gestión urbanística de los diferentes aspectos que incidan en el desarrollo de las distintas zonas del Campus Universitario.

**Capítulo DIEZ.- Régimen Jurídico del Suelo.**

**Artículo 0.10.1.- Normativa de aplicación.**

El régimen jurídico aplicable a los terrenos comprendidos en el ámbito del P.E.U. será el establecido. en la legislación vigente en cada momento.

**Artículo 0.10.2.- Colaboraciones en el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios libres.**

Podrán establecerse acuerdos o convenios entre la Universitat Jaume I y Entidades Públicas, tales como la Diputación Provincial o el Ayuntamiento de Castellón, o Privadas (compañías suministradoras, etc.), en orden a la colaboración para el uso y mantenimiento de los espacios libres, las instalaciones generales del Recinto Universitario y los espacios y edificaciones destinados a uso deportivo, en atención a las consideraciones de Utilidad Pública y Social que representa la nueva Universidad para el ámbito del de la Autonomía, el Territorio, o el Ayuntamiento, etc.

**TÍTULO PRIMERO: CONDICIONES GENERALES.**

**Capítulo PRELIMINAR.**

La Urbanización y la Edificación en el área objeto del Plan cumplirá con las Determinaciones desarrolladas en los siguientes capítulos de este título. Para aquellas determinaciones generales no contenidas en el mismo serán de aplicación las contenidas en las ordenanzas del Plan General de Castellón.

**Capítulo UNO.- Condiciones de Parcela.**

**Artículo 1.1.1.-**

La edificación cumplirá las orientaciones y determinaciones detalladas en los siguientes capítulos referentes a los aspectos de:

- a) Condiciones de Parcela
- b) Condiciones de posición del edificio en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de volumen, forma y edificabilidad.
- e) Condiciones de calidad e higiene.
- f) Condiciones de dotaciones y servicios.
- g) Condiciones de seguridad.
- h) Condiciones ambientales.
- i) Condiciones de estética.
- j) Condiciones particulares de los usos.



Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total o parcial.

**Artículo 1.1.2.- Parcela Máxima, Mínima y Segregaciones de Parcela.**

Las condiciones de parcela máxima y mínima, condiciones de la Gestión del Suelo, así como las posibilidades de segregación de las parcelas, quedan articuladas en las Condiciones Particulares de Zona (Título Segundo) y en las Fichas Normativas de Parcela (Título Tercero).

**Artículo 1.1.3.- Separación a linderos y posición de la edificación respecto de la parcela.**

La separación del plano de fachada a los linderos se define en el Plano P.3.- de Alineaciones y Rasantes así como en los esquemas de las Fichas Normativas de Parcela.

La edificación podrá estar en línea respecto de la línea de edificación, o remetida respecto de la misma según se define en las condiciones particulares para cada zona

**Artículo 1.1.4.- Retranqueos.**

Las Normas establecen el retranqueo para cada parcela en el Plano P.3.- de Alineaciones y Rasantes y en los esquemas de las Fichas Normativas de Parcela.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento de superficie. En dicho espacio podrán instalarse pequeñas construcciones destinadas a control, de dimensiones máximas en planta de trescientos cincuenta (350) por trescientos cincuenta (350), y altura de coronación inferior a trescientos (300) centímetros

**Artículo 1.1.5.- Separación entre edificios dentro de una misma parcela.**

En el caso de existencia de edificaciones distintas dentro de una misma parcela éstas se dispondrán de modo que guarden una separación mínima entre cualquier punto de ellas igual a la altura media proporcional de coronación de cada una.

Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas de tránsito o de estancia no continua.

Cabrá asimismo reducir la separación cuando por la disposición y orientación de las construcciones se demuestre que es posible hacerlo garantizando una correcta iluminación y asoleo.

**Artículo 1.1.6.- Alineación Virtual.**

Para definir alineaciones de edificación en aquellos espacios bajo los cuales sea conveniente o necesario crear un paso de uso peatonal o de tráfico rodado, se define la Alineación Virtual.

La Alineación Virtual establece para plantas por encima de la baja el Área de Movimiento para la fachada del edificio.

La máxima ocupación para la planta baja del sector de la edificación cuya ubicación sea interior al área de movimiento contenida por estas alineaciones será de un cuarenta (40) por ciento de la superficie de dicha Área de Movimiento.

La ocupación en planta baja se verá limitada por los anchos de viales definidos en los planos P.2 de Viario. Asimismo deberá dejarse libre para paso de tráfico peatonal y de vehículos ocasionales un mínimo de cuatro (4) metros.

Mediante tramitación de Estudio de Detalle podrá realizarse apertura de nuevo vial de tráfico rodado bajo Alineación Virtual.

**Artículo 1.1.7.- Línea de la Edificación.**

Los esquemas de las Fichas Normativas de Parcela y el Plano P.3.- de Alineaciones y Rasantes, definen para cada parcela las alineaciones exteriores de la fachada de la edificación.

La Línea de la Edificación podrá tener para cada zona y parcela carácter obligatorio o indicativo, según se define en las Condiciones Particulares y en las Fichas Normativas.

La fachada para plantas por encima de la baja podrá rebasar el plano vertical virtual sobre la línea de la edificación, en las condiciones indicadas en el artículo 1.5.5. de esta Norma.

**Capítulo DOS.- Condiciones de la Edificación.**

**Artículo 1.2.1.- Edificabilidad Bruta del P.E.U.**

La edificabilidad bruta o edificabilidad total es de dos (2) metros cúbicos por metro cuadrado.

**Artículo 1.2.2.- Área Bruta del P.E.U.**

El área bruta o superficie total del territorio objeto del Plan Especial de la Universitat Jaume I, es de ochenta y cinco hectáreas con cinco centiáreas (85,5).

**Artículo 1.2.3.- Medición de las Alturas.**

La medición de las alturas se regulará según establece el Artículo 45 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Castellón; excepción hecha de las construcciones por encima de la altura máxima de cornisa, reguladas en el Artículo 1.2.4. de estas Normas.

**Artículo 1.2.4.- Construcciones por encima de la altura.**

Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Antepechos, petos y remates ornamentales, hasta una altura de 180 cm. por encima de la altura de cornisa.

b) Torreones de remate de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones hasta una altura de 400 cm. por encima de la altura de cornisa.

c) Aticos en las zonas de uso residencial, con altura máxima de 400 cm. por encima de la altura de cornisa.

d) Pérgolas, hasta una altura de 350 cm. por encima de la altura de cornisa.

e) Vertientes de cubierta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

f) Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna excepto:

Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Los paneles de captación de energía solar.

Antenas, telescopios e instrumentos de medida, etc... requeridos para desempeñar labores científico-técnicas.

**Artículo 1.2.5.- Altura Libres de Piso.**

Llamamos Altura Libre de Piso a la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado en una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Los locales deberán guardar la altura libre de piso necesaria para el uso satisfactorio de los mismos. Su altura libre será en cualquier caso igual o superior a las especificadas a continuación en función del uso del local:

- Uso Residencial 2,50 m.

- Uso Industrial 2,70 m.

- Uso Comercial 2,70 m.

- Uso de Oficinas 2,70 m.

- Uso Docente 2,70 m.

- Uso Socio-Cultural 2,70 m.

- Uso Recreativo y de Espectáculos 2,70 m.

- Uso Sanitario y Asistencial 2,70 m.

- Uso Deportivo 3,00 m.

- Uso Religioso 2,70 m.

- Uso de Almacén 2,20 m.

- Uso de Salas de Reunión 3,20 m.

- Uso de Servicios Administrativos 2,70 m.

- Uso de Garajes Aparcamiento 2,20 m.

- Uso Dotacional de Servicios de Infraestructura 2,00 m.

- Uso Dotacional para el Transporte y la Comunicación 2,00 m.

- Uso Dotacional de Parques y Jardines 2,00 m.

En todos los casos serán admisibles descuelgues hasta un mínimo de 2,20 m. con una proyección en planta inferior al 10% de la superficie útil de la pieza en que se encuentre.

**Artículo 1.2.6.- Plantas admitidas.**

Para cada parcela se admitirá un máximo número de plantas que definen las Condiciones Particulares de las Zonas (Título Segundo) y las Fichas Normativas de Parcela (Título Tercero).

Se entiende por Sótano la totalidad o parte de la planta que se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera. Con carácter general se admitirá un único sótano para todas las parcelas. El Área de Movimiento para las construcciones de sótano será la misma definida en el plano de alineaciones y rasantes para plantas sobre rasante, que independientemente la definición proyectual de su perímetro respecto de la línea de fachada de las construcciones sobre rasante.

Con carácter excepcional se admitirá la construcción de mayor número de plantas de sótano siempre que quede debidamente contemplado en proyecto en esta solución un estudio de los programas de saneamiento y cimentaciones a que se pueda dar lugar.

Se entiende por Semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de acera y parte en contacto con la edificación siempre y cuando su nivel no sobrepase en ninguno de sus puntos el plano horizontal de 1,90 metros por encima del punto más bajo de la rasante.

Se admitirá en todas las parcelas planta de semisótano quedando esta sujeta a las soluciones dadas en el artículo 1.2.6. de esta memoria para la Línea de Edificación.

Los Sótanos y los Semisótanos, tanto en sus porcentajes respectivas que estén bajo rasante como las que queden sobre rasante, no computarán como volúmenes edificables a efectos de su contabilización para la edificabilidad de parcela.

Se permite la posibilidad del "Patio Inglés", definido como patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o el terreno.

Sólo se admitirán plantas de Atico para las parcelas de uso residencial en las condiciones que se definen en el Capítulo CUATRO del Título Segundo.

**Capítulo TRES.- Condiciones de Patios.**

**Artículo único.- Dimensión de patios de parcelas cerradas.** Las condiciones higiénicas y dimensionales que deben cumplir los patios de parcela serán las de aplicación según la normativa de carácter estatal y autonómico vigente.



Para el Uso Residencial la dimensión de los patios de parcelas cerrados se regirá en función de la normativa superior de aplicación, estando actualmente vigente la orden de 22 de abril de 1991 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte: Normas de Habitabilidad y Diseño HD/91.

**Capítulo CUATRO.- Condiciones para Aparcamientos y Garajes.**

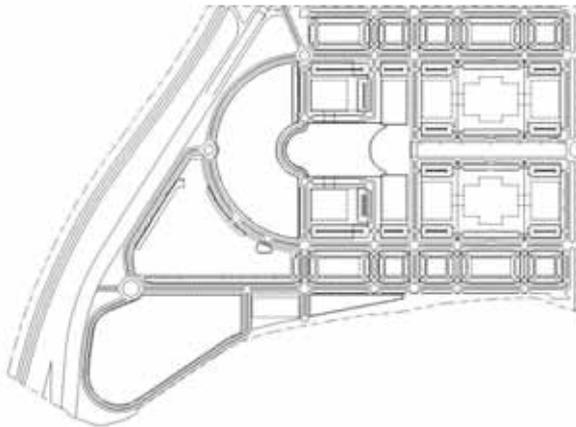
**Artículo 1.4.1.- Condiciones mínimas generales para plazas de aparcamiento.**

Las condiciones mínimas exigidas para provisión de plazas de aparcamiento que se determinarán en este capítulo en la Memoria Justificativa en el cuadro del Anexo de esta Norma: "Plazas de Aparcamiento y Garaje" y en las Fichas Normativas de Parcela para cada Zona y Parcela, cumplimentan los requerimientos de esta normativa con independencia de los exigidos por la normativa municipal y supramunicipal.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,5 metros.

Se dotará a la zona objeto del P.E.U. de un número mínimo de plazas de aparcamiento que será de 5.000

La provisión mínima prevista se hará efectiva al cumplirse conjuntamente las determinaciones que para la totalidad del espacio interno de cada una de las Zonas (definidas según el gráfico), y para cada una de las parcelas determina la norma, aunque podrán incrementarse el número de plazas de aparcamiento en exterior de parcela, en detrimento de los de interior de parcela.



**Artículo 1.4.2.- Provisión mínima de plazas de aparcamiento según zonas.**

La provisión de plazas de aparcamiento para cada una de las zonas se da en el siguiente cuadro, en función de la subdivisión zonal descrita en la Memoria Justificativa y en el cuadro del artículo anterior.

Las plazas de aparcamiento podrán variar en número, tanto entre parcelas como en zonas, siempre que se justifique que se mantiene el total exigido (5.000 aparcamientos).

ZONA	PLAZAS		
	Totales	Estacionamiento en (viales)	Interior de Parcela
1	2.444	494	1.950
2	1.458	702	756
3	286	80	206
4	153	40	113
5	659	235	424
<b>TOTAL</b>	<b>5.000</b>	<b>1.551</b>	<b>3.449</b>

**Artículo 1.4.3.- Provisión mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela.**

La provisión de plazas mínimas en interior de parcela podrá repartirse entre plazas de aparcamiento en espacio libre no edificado de parcela y plazas de garaje en superficie edificada bajo rasante.

En las Fichas Normativas de Parcela (Título Tercero) así como en el Anexo de esta Norma se concretan las plazas mínimas de aparcamiento exigibles en el espacio libre no edificado de parcela para cada una de las mismas.

En caso de subparcelación el número de plazas mínimas exigibles en interior de parcela así como las exigibles en el espacio libre no edificado de las mismas estarán en función de las

nuevas edificabilidades y de la nueva redistribución de los espacios libres, según Proyecto Unitario o Estudio de Detalle.

**Capítulo CINCO.- Condiciones de Estética.**

**Artículo 1.5.1.- Materiales de Fachada.**

Paramentos. Los paramentos de las fachadas se realizarán en fábrica de ladrillo rojo de coloración uniforme, a cara vista, con calidad alta y en los aparejos habituales.

En las plantas bajas, así como en las zonas singulares de la edificación como recercados, cornisas, zócalos, encuentros verticales de distintos tramos de fachadas, etc., podrá optarse por soluciones de hormigón visto de acabado uniforme o de piedra natural o artificial a tono con la composición general, siempre que la solución adoptada se apruebe por la Universitat Jaume I.

Podrán utilizarse otros materiales como paramentos, previa justificación de los mismos y posterior aprobación de la Universitat Jaume I.

Carpinterías. Para carpinterías de planta de piso se exigirá uniformidad de material para el cierre de los huecos, tanto exteriores como interiores, siendo preceptivas soluciones metálicas de aluminio anodizado en color bronce, o termolacadas en tonos similares.

Podrán admitirse soluciones distintas en materiales plásticos, maderas o lacados en distintos tonos mediante presentación y aprobación posterior de Estudio Justificativo de los aspectos compositivos y de coloración, y siempre que la Universitat Jaume I lo apruebe.

Con independencia de estas condiciones la Universitat Jaume I se reserva la introducción de posteriores condiciones de uniformación de las carpinterías de los edificios, en orden a la simplicidad y el abaratamiento del coste de mantenimiento de las mismas.

Acrisolamientos. Las superficies acristaladas tendrán la capacidad reflectante que se estime adecuada en el proyecto de edificación, con el objetivo de mejorar el comportamiento térmico de la superficie acristalada.

**Artículo 1.5.2.- Soportales.**

Los soportales no podrán rebasar la alineación oficial exterior con los elementos verticales de apoyo, ni la línea de edificación en los casos en que ésta sea obligada.

**Artículo 1.5.3.- Entreplantas abiertas.**

Quedan prohibidas las entreplantas abiertas, salvo determinación favorable de la Universitat Jaume I previa presentación de Estudio Compositivo Ambiental general y de la edificación en particular.

**Artículo 1.5.4.- Instalaciones en fachada.**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

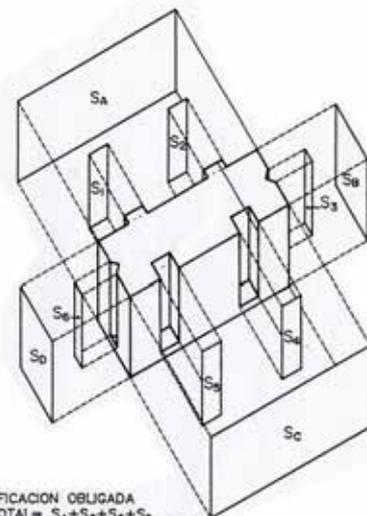
Los aparatos de aire acondicionado no serán visibles directamente desde la vía pública, salvo en el caso en que se presente un estudio de alzado demostrativo de su adecuada integración o mínimo impacto en el conjunto de la composición.

**Artículo 1.5.5.- Salientes y Entrantes de la Fachada.**

Se admiten balcones, balconadas, terrazas o miradores, con la limitación de saliente respecto a la fachada de ciento cincuenta (150) centímetros.

Para edificaciones en parcelas donde el mantenimiento de la línea de la edificación exterior resulte obligada, deberá cumplirse:

1) El conjunto de salientes y entrantes de las fachadas exteriores no superará el veinte (20) por ciento de la superficie de cerramiento ideal ajustada a la alineación exterior en la misma.



2) Para cada tramo de veinticinco (25) metros lineales de fachada de un edificio, el conjunto de salientes y entrantes de las fachadas exteriores del mismo no superará el treinta (30) por ciento de la superficie de cerramiento ideal ajustada a la alineación exterior de la misma en dicho tramo.

#### Artículo 1.5.6.- Cornisas y Aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la línea de edificación no excederá de cuarenta (40) centímetros.

Artículo 1.5.7.- Retranqueos de las fachadas sobre la línea de cornisa respecto del plano de fachada.

Las construcciones auxiliares por encima de la línea de cornisa y en general las construcciones admitidas en el artículo 1.2.4.-, exceptuando las cajas de escaleras o torreones de ascensores desarrollados en el plano de fachada, se situarán remetiéndose un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros respecto del plano de fachada para las zonas en que la línea de edificación es obligada, y un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros para las zonas en que la línea de edificación es libre.

#### Artículo 1.5.8.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los casos en que estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta y cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a doscientos ochenta (280) centímetros.

#### Artículo 1.5.9.- Toldos.

Se prohíbe la utilización de toldos en general. Se admitirán en cambio aquellos toldos móviles o fijos que estén realizados en materiales estructurales y de cubierta que ofrezcan las suficientes garantías de durabilidad a la intemperie.

#### Artículo 1.5.10.- Muestras o Anuncios.

Se prohíbe los anuncios estables en el conjunto de los terrenos objeto del Plan Especial.

#### Artículo 1.5.11.- Banderines.

Los banderines de anuncio de tipo luminoso tendrán una limitación de altura mínima sobre la rasante de la acera o el terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se admitirán iluminaciones de tipo intermitente; las de coloración no uniforme en los mismos y aquellas cuya coloración pueda considerarse como no apropiada en el recinto universitario.

En todo caso, deberán quedar integrados en la composición general de la fachada, sin que se admita que sobresalga del plano de alineación exterior.

#### Artículo 1.5.12.- Cerramientos permanentes de parcela.

Los cerramientos permanentes de parcela constarán de un elemento ciego bajo y una protección diáfana o vegetal en su parte superior.

El elemento ciego o zócalo tendrá una altura comprendida entre los cincuenta (50) y ochenta (80) centímetros desde el nivel de la rasante en el lugar. Los materiales para su construcción estarán entre los especificados en el artículo 1.5.1.- para los paramentos de fachada.

La protección de la parte superior tendrá una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante en el lugar, y se realizarán en material de vallado metálico o en soluciones de pantalla vegetal, con alturas uniformes para tramos continuos horizontales de quince (15) metros. En los encuentros con las aberturas para los accesos o en las discontinuidades del cerramiento en la parcela, se permitirán también tramos horizontales de hasta un máximo de tres (3) metros de muro ciego, llegando este muro hasta la altura máxima permitida para las protecciones de la parte superior, y con idénticos materiales a los empleados en la construcción del zócalo.

### Capítulo SEIS.- Condiciones de los Usos.

#### Artículo 1.6.1.- Determinaciones Generales.

Las Condiciones Particulares de los Usos son las determinaciones que deben contemplar las diferentes actividades que tengan lugar en el Área Universitaria para el eficaz desarrollo de las mismas. Las diferentes áreas por otra parte deberán también satisfacer las condiciones señaladas en este documento para los Usos; las condiciones del Artículo 85 de las Ordenanzas del P.G.O.U.; las del P.A.U. para S.U.N.P R-5 y toda Normativa Supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 1.6.2.- Usos característicos, usos admitidos y usos prohibidos.

A efectos de definir y clasificar los usos susceptibles de utilización en cada zona y parcela afectada por el Plan Especial, se pueden distinguir los siguientes:

- Usos Característicos
- Usos Admitidos
- Usos Prohibidos

Es Uso Característico aquel que define la actividad principal que se desarrolla en el edificio. El Uso Característico puede tener carácter exclusivo.

El Uso Admitido tendrá un carácter complementario del Característico. Nunca podrá tener un carácter exclusivo.

#### Artículo 1.6.3.- Usos pormenorizados.

Residencial. Se permiten las Residencias para estudiantes, profesores y personal adscrito a la Universidad en Edificación Colectiva o Residencias Comunitarias.

Industrial. Se admite este uso en actividades ligadas a la investigación y docencia para edificios destinados a usos docentes, en las condiciones que contempla la legislación universitaria vigente. También se admite este uso en actividades ligadas a Parques Científicos y Tecnológicos liderados por la Universidad y desarrollados de acuerdo con la normativa específica en políticas de Investigación, Desarrollo e Innovación.

Comercial. Se permite su instalación para todo el recinto universitario cuando se destine a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, siempre que los mismos estén en directa relación con el uso característico del edificio. También se permiten usos comerciales ligados a actividades de ocio socio-cultural, como pueden ser los puestos de venta de prensa diaria o bebidas en espacios públicos exteriores, o en el interior de edificios.

Oficinas. Permitidas siempre que estén al servicio de la Universitat, ya sea en uso característico o complementario.

Docente. Permitido en todas sus formas.

Socio-Cultural. Permitido vinculado al uso docente, comprendiendo aquí todas las dotaciones destinadas a la conservación y transmisión del conocimiento en bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.; además de la enseñanza y desarrollo de aficiones como son la música, cerámica, etc...

Recreativo y de Espectáculos. Permitido para encuentros culturales, actividades exteriores de tipo lúdico, juegos deportivos compatibles con espacios ajardinados, etc. En actividades en todo caso que no puedan interferir o desvirtuar los espacios ambientales propios de un Recinto Universitario.

Sanitario y Asistencial. Admitido para la prestación de pequeña asistencia médica en todos los ámbitos. También como uso característico, para una asistencia de mayor escala, con servicio quirúrgico, etc. en hospitales abiertos a las actividades asistenciales y docentes.

Deportivo. Permitido en todas sus formas.

Religioso. Permitida la instalación de capillas ligadas al servicio universitario en la modalidad de uso admitido no característico.

Dotacional de Servicios de Infraestructura. Dotaciones destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras de la Zona, tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Dotacional para el Transporte y las Comunicaciones. Donde deban desarrollarse los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.

Dotacional de Parques y Jardines. Donde se ubican los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería compatibles o no con el paseo y la utilización lúdica de los mismos.

Permitidos asimismo los usos clasificados en el P.G.O.U. vigente, como de Almacenes, Salas de Reunión y Servicios Administrativos, siempre que estén ligados a la Universidad su vertiente docente, investigadora o lúdica.

#### Artículo 1.6.4.- Uso Dotacional para el Transporte y las Comunicaciones.

La red viaria es el ámbito destinado a facilitar el movimiento de los peatones, los automóviles, las bicicletas y de los medios de transporte colectivos en superficies habituales en las urbanas, así como su estacionamiento.

Las condiciones que aquí se señalan serán de aplicación en los terrenos de uso de viario público señalados en el P.2.- de Viario; en los terrenos que se acondicionen para ello por medio de tramitación posterior y mediante Estudio de Detalle; y en general para el desarrollo del viario interior de las parcelas en los Proyectos de Urbanización.

Secciones de Normas. El Plano P.2.- de Viario señalará cada tramo característico del trazado los anchos asignados a distintas zonas de uso rodado peatonal o de aparcamiento.

Separación de las Áreas de Movimiento y Supresión de Barreras. Para todo el ámbito de la red viaria de la universidad se creará una franja de separación ambiental entre las distintas Áreas de Movimiento movimiento peatonal; de bicicletas; de vehículos a motor.

Asimismo otra de separación entre el Área de Movimiento peatonal público y las alineaciones exteriores de parcela.

Esta franja de separación estará compuesta:

a) Bien por un arbolado de alcorque en colocación uniforme y con separaciones entre cuatro (4) y ochenta (80) metros para cada tramo continuo de arbolado,

b) Bien por separación de parterres.

Entre las áreas de movimiento destinadas a bicicletas y destinadas a peatones, la separación podrá ser también un elemento de separación en la textura del terreno o un resalte en el mismo.

Para los puntos de cruce se recomienda la eliminación de las barreras arquitectónicas, a expensas de las de carácter local que en este sentido puedan emitirse.

El no cumplimiento de este Apartado deberá justificarse fehacientemente (casos de continuidad de circulaciones peatonales, etc.).

Condiciones específicas de las calles particulares. Las calles particulares son aquellas de uso privado en el interior de las parcelas, según así lo determinen los Proyectos de Urbanización y los Estudios de Detalle. Su urbanización se ejecutará debiendo disponer en ella de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.

No se admitirán aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintos a los fijados para el Área en el Plan.

Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura.

Pavimentación de las vías públicas. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones de soporte y las del tránsito que discurra sobre él.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros. A tal efecto se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, en lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, etc...

El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos de motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Estacionamientos en las vías públicas. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas. Cada tres (3) plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

Se prohibirá la colocación de instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y automóviles y actividades complementarias.

**Artículo 1.6.5.- Uso Dotacional para Parques y Jardines Públicos.**

1) Ambito y Objetivos. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de la población universitaria; de mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; de proteger y aislar las vías de tránsito rápido; de desarrollar actividades exteriores permanentes o transitorias; de simbolizar el espacio exterior mediante edificaciones o esculturas conmemorativas o alusivas; en general, de mejorar las condiciones estéticas de la Universidad.

Se pretende dotar los espacios no edificados del Campus con extensas y repartidas zonas verdes y arbolados de sombra en todas aquellas zonas donde se creen los necesarios paseos y caminos de tránsito o espacios de vocación más estática (tales como el ágora; el Jardín Botánico, o las diferentes plazas en puntos localizados) que hagan compatible el doble objetivo de ubicar en ellos las necesarias zonas de esparcimiento, con las exigencias del aparcamiento rodado de superficie también es deseable la utilización de macizos florales tanto por su efecto visual como por el efecto de sus distintos olores, sin renunciar al uso de plantas o hierbas aromáticas autóctonas; utilización del agua por la sensación de frescor que produce tanto su contemplación como la escucha de sus ruidos; compartimentaciones y diferenciaciones de zonas estanciales y dinámicas mediante setos, macizos verdes, cascadas de agua, cambios en el pavimento, etc.; utilización de masas verdes tanto para crear barreras a sonidos no deseados como para enfatizar perspectivas o constituir fondos...

2) Clases de Zonas Verdes.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las zonas verdes:

- Espacios ajardinados en interior de parcela.
- Parques y Plazas Urbanas.
- Franjas ajardinadas.

3) Espacios Ajardinados en Interior de Parcela.

Estos espacios los constituyen los lugares destinados al acceso, esparcimiento, y aparcamiento de superficie en el entorno inmediato a las edificaciones.

Los espacios libres de interior de parcela deberán arbolarse al menos en un sesenta (60) por ciento de su superficie, con una densidad mínima de un árbol por cada cien metros cuadrados de la misma. A estos efectos no computará la superficie libre interior a los patios cerrados de parcela.

El tipo de árbol sugerido será apto al clima mediterráneo, de altura media entre seis y doce metros y de copa abierta y frondosa.

Podrá ser compatible un pequeño uso comercial en estos espacios, tales como puestos de venta de bebidas, prensa diaria.

Podrán integrarse agrupaciones ornamentales fuentes, esculturas conmemorativas, previa presentación de estudio justificativo que contemple consideraciones de carácter estético-ambiental, etc..

Podrán instalarse en el mismo las construcciones destinadas a control según se cita en el Artículo 1.1.4.

Asimismo cumplirán los requerimientos mínimos dotacionales que se fijan en las Fichas Normativas de Parcela y en el Anexo de estas Normas para plazas de aparcamiento de superficie.

4) Parques y Plazas Urbanas.

Estos espacios constituyen lugares destinados a esparcimiento en general en áreas estratégicas dentro del trazado del recinto universitario.

En estos Parques podrá disponerse de edificación sólo para usos de Ocio y Cultura con una ocupación máxima del cinco (5) por ciento de su superficie, y sin que rebasen la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas. Asimismo podrán disponerse las edificaciones incluidas en el Artículo 1.6.4.- apartado 3).

Se prohíbe en ellos el uso de aparcamiento de superficie.

Previa presentación y aprobación de estudio de impacto ambiental, podrá también disponerse de edificaciones, conjuntos esculturales, escenografías temporales o efímeras, etc... en estos recintos, con las únicas limitaciones que se deriven de las Normativas de Rango Superior, o las que pudiera concretar la Universitat Jaume I.

Localización de Parques y Plazas Urbanas.

En plano adjunto se localizan los distintos espacios previstos para parques y plazas urbanas.

Para ello se sugiere la siguiente propuesta de usos:

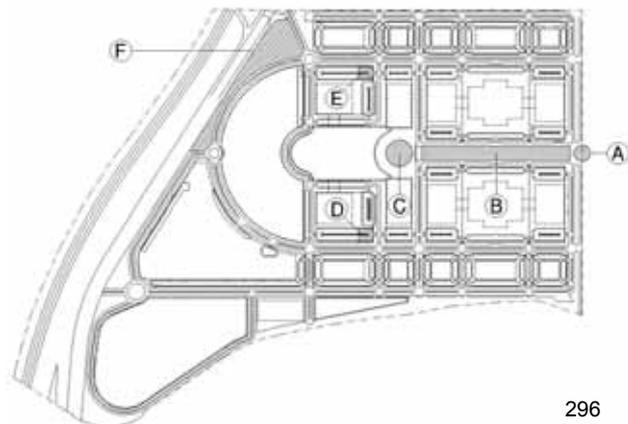
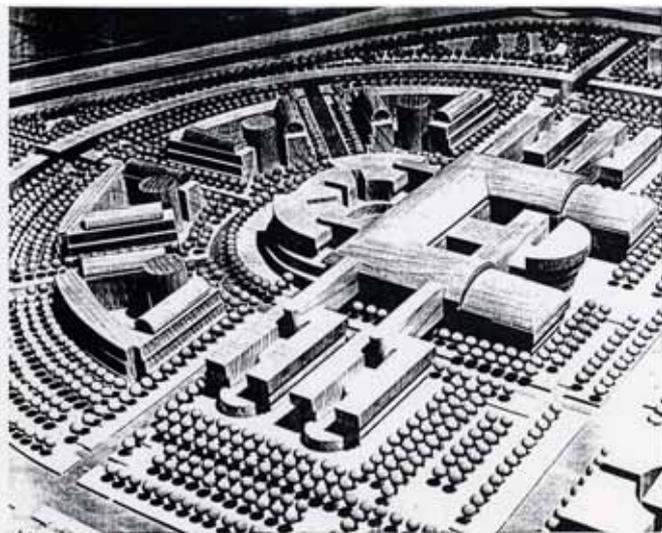
A Plaza: Fuente Cibernética

B Parque Lineal: Jardín Botánico

C Plaza: Foro Universitario

D y E Plazas: Areas Estanciales

F Parque Lineal. En esta zona será de carácter obligado crear una barrera de tipo acústico y visual, con arbolado obligado en al menos un setenta (70) por ciento de su superficie.



## 5) Franjas Ajardinadas.

Comprenden dos tipos de espacios:

Franjas de la red viaria y Calles públicas destinadas al movimiento de peatones y bicicletas.

Áreas separadoras del viario y terraplenes y ajardinamientos destinados a la sujeción de los terrenos y mantenimiento ambiental en las zonas limítrofes con el cauce del Río Seco.

El Plano P.2.- de Viario señala para cada tramo característico el ancho destinado a cada zona.

A efectos del ajardinamiento serán vigentes también las determinaciones del Artículo 1.6.4.- apartado 4). Será asimismo compatible en ellos el pequeño uso comercial (puestos de venta de bebidas, prensa diaria, etc.), así como agrupaciones ornamentales, fuentes y esculturas conmemorativas, etc, previa aportación de estudio justificativo.

## 6) Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano a utilizar deberá tender en su diseño y ubicación a características de accesibilidad, visibilidad, señalización, integración en el entorno, confort, seguridad, mantenimiento y reciclaje. Deberán evitarse especialmente aquellos elementos que requieran un mantenimiento especializado y/o frecuente.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener estudio del mobiliario urbano reflejando en el mismo las características de diseño, resistencia, homogeneidad, etc...

Será deseable una uniformidad en el diseño de los elementos que compongan el mobiliario urbano, buscando en ello reforzar o promover una imagen corporativa o emblemática para mejor identificación de la Universidad; para simplificar y abaratar los costos de reposición y mantenimiento etc.

Se procurará que tanto la señalización para el tráfico como la informativa en los rótulos de edificios y de indicación de calles; el alumbrado público, etc., estén contenidos en un mismo tipo de soporte y definan contenidos según un código de significación de coloraciones y signos establecido.

Salvo presentación y posterior aprobación de Estudio Justificativo, queda prohibida la colocación de mobiliario para juegos infantiles.

## Capítulo SIETE.- Condiciones de las Galerías de Servicios.

## Artículo 1.7.1.- Objetivos y Motivaciones.

La finalidad de estas condiciones es la construcción de unas galerías subterráneas de distribución de las Instalaciones Suministradoras de los servicios de telefonía y comunicaciones, agua, electricidad, etc., que resulten necesarias en el Recinto Universitario. Las Galerías serán de dos tipos, como queda reflejado en los articulados y en los planos.

La tecnificación urbana de la ciudad tiene como objetivo prioritario el garantizar y facilitar la comunicabilidad y el confort de sus habitantes. En este proceso de adecuación ocupan lugar singular las instalaciones de los Servicios Urbanos, siendo así que ya se acepta como imprescindible, hablando en términos de calidad urbana, el enterramiento del transporte de las instalaciones aéreas o superficiales, tanto de las compañías eléctricas, como de las comunicaciones, del agua o del gas: el hecho de bajar por debajo de la cota cero supone la liberación de un terreno beneficioso para los grandes usuarios de la calle, que son las personas y los vehículos.

Por otra parte la conveniencia de proteger las instalaciones de los agentes externos (cargas de tránsito, arbolado, pavimentación, etc.), y los daños causados por operaciones de reparaciones y de mantenimiento de las propias instalaciones y conducciones aconseja ubicar todas las instalaciones dentro de un elemento que, garantizando la seguridad intrínseca y facilitando el acceso para la inspección y el mantenimiento, asegure la integridad de los servicios y evite la continua apertura de zanjas a la vía y espacios públicos.

En este sentido parece adecuada la introducción de estas Galerías de Servicios, siendo así que al conformarse éstos en red independiente con vida autónoma respecto de la superficie de la calle, sus alteraciones no afectarán negativamente a la misma: temas como la determinación y reparación de averías o su prevención quedan así resueltos sin afectar al tránsito rodado o al paso de viandantes.

## Artículo 1.7.2.- Cumplimiento de estas Condiciones.

Los Proyectos de Urbanización, Proyectos de Obras y cualquier otro instrumento que se redacte para la ejecución del presente Plan Especial cumplirán estas condiciones. También cumplirán estas normas las instalaciones de los suministradores que se ubiquen en el interior de las Galerías, sin perjuicio de la necesidad que tienen éstas también respecto del resto de la Normativa que le sea de aplicación.

En el convencimiento de que las relaciones entre la Administración Propietaria de la Galería (Universitat Jaume I) y los usuarios de las Galerías previstas en este Plan Especial deben de estar en cualquier caso presididas por el diálogo y la negociación, se considera la conveniencia de que tanto las cuestiones técnicas como las económicas sean objeto de convenios entre la Administración Propietaria y los diferentes suministradores.

## Artículo 1.7.3.- Construcción y Tipos de Galerías Subterráneas.

Las Galerías Subterráneas serán de dos tipos:  
Galerías Principales.

## Galerías Secundarias.

Las Galerías Principales se desarrollarán según trazado de Red Anular. Las Galerías Secundarias formarán las necesarias derivaciones de las anteriores en el interior de los espacios de las parcelas. Las dimensiones de ambas, así como el trazado de las mismas, desarrollado según los esquemas del plano P6 Galería de Servicios, son meramente orientativas. Estas Galerías transportarán las canalizaciones, conducciones y cualquier otro tipo de instalación de los servicios de electricidad, telefonía y comunicaciones, agua y servicios propios de los viales y de las Galerías, conforme a las prescripciones de estas Normas.

Así como las Galerías Principales deberán ser visitables a lo largo de todo su recorrido, las Galerías Secundarias deberán ser al menos registrables a lo largo del suyo correspondiente.

La Administración Propietaria de la Galería podrá también autorizar justificadamente la autorización de las mismas para otros servicios que no sean incompatibles con los que se indican en el apartado anterior.

Por las peculiares exigencias de las canalizaciones de gas, éstas deberán realizarse con independencia de la Red General de Galerías, según se describe en el plano P.12.- Red de Gas con carácter orientativo.

Las galerías que se ejecuten en cumplimiento del presente P.E.U. serán en su totalidad propiedad de la Universitat Jaume I.

Desarrollo por tramos. La Red de Galerías de Servicios no se proyectará integralmente a nivel de Proyecto Constructivo, sino que se desarrollará por tramos, adecuándose cada fase al correspondiente Proyecto Constructivo Viario o a las conveniencias que previamente se definan.

## Dimensionado de las Secciones.

El dimensionado de las secciones y la distribución de espacios a utilizar por cada compañía se hará teniendo en cuenta:

El espacio necesario para los servicios actuales.

Las ampliaciones previstas para el futuro.

Una reserva de espacio para imprevisibles ampliaciones futuras.

Las necesidades suplementarias de espacio debidas a las conexiones de cables y tubos; los elementos singulares de cada instalación tales como válvulas, llaves de paso, etc; las instalaciones propias de la Galería.

Las dimensiones de cada tipo de Galería que seguidamente se proponen son sólo indicativas. En los Proyectos de Ejecución posteriores se determinará justificadamente y con precisión la sección y distribución más conveniente.



## Artículo 1.7.4.- Utilización de las Galerías Subterráneas

La Administración Propietaria de la Galería no podrá a quien suministre cualquiera de los servicios que prevén Normas, derecho a utilizar las galerías principales y secundarias, sin perjuicio de hacerle cumplir las exigencias estable normativamente. La autorización se otorgará a través de trámites previstos de gestión en esta Norma.

La Administración Propietaria de la Galería dictará Resolución que declarará las respectivas fechas a partir de las cuales podrá utilizar cada uno de los tramos de las Galerías principales y secundarias, la cual será notificada a todos los suministradores de los servicios que prevé el Artículo 1.7.2.

La nueva instalación de cualquier conducción o canalización, no se realizará a través de las galerías que este Plan si a juicio de la Administración Propietaria de la Galería se aza justificadamente otra solución alternativa fundamentada excepcional magnitud de la instalación.

No se admitirá ninguna conducción aérea sobre soportes exentos o adosadas a fachadas o paredes exteriores de las edificaciones.

## Artículo 1.7.5.- Normas Reglamentarias.

La Universitat Jaume I podrá promulgar un Reglamento destinado a concretar especificaciones precisas respecto

aspectos de regulación y mantenimiento de las galerías de servicios, el derecho al acceso de las personas y cualquier otro aspecto relacionado con el mantenimiento de las mismas.

En todo caso la conservación y mantenimiento de las galerías y de las instalaciones que le son propias (sistemas de seguridad, ventilación, iluminación, detección de gases, transportes, etc.) corresponderá a los suministradores que pasen sus conducciones y canalizaciones por las galerías, aunque ello no lo hagan inmediatamente.

**TITULO SEGUNDO: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.**

**Capítulo PRELIMINAR.**

**Artículo 2.0.1.- División de las Zonas.**

A efectos de la aplicación de los diferentes parámetros y condiciones particulares de la edificación y sus relaciones con el entorno, distingue el P.E. en función del uso global característico de cada zona cinco ámbitos de ordenación, reflejados en el Plano P4.- de Proyecto (Zonificación y Uso). Son estos los siguientes:

- Zona UNO: Instalaciones Docentes
- Zona DOS: Institutos Asociados
- Zona TRES: Instalaciones Deportivas
- Zona CUATRO: Residencial Universitario
- Zona CINCO: Reserva para Ampliación Residencial, Institutos Asociados o Instalaciones Docentes.

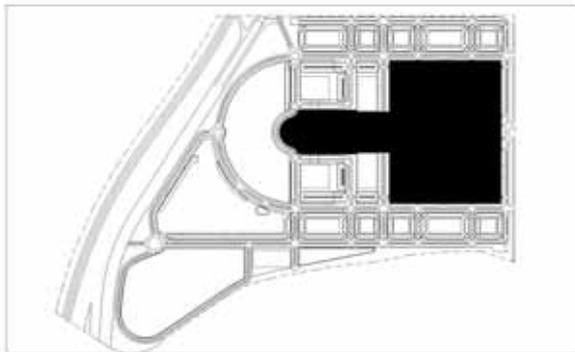
**Artículo 2.0.2.- Condiciones de Zona y de Parcela**

Además de las Condiciones de Zona fijadas en este Título Segundo, en las Fichas Normativas del Título Tercero se fijan las siguientes determinaciones y parámetros para cada parcela:

- 1.- Zona
- 2.- Destino
- 3.- Uso Característico
- 4.- Usos admitidos
- 5.- Tipología
- 6.- Edificabilidad
- 7.- Superficie de parcela
- 8.- Volumen edificable
- 9.- Area de Movimiento
- 10.- Ocupación máxima
- 11.- Línea de Edificación
- 12.- Número de plantas
- 13.- Altura de cornisa
- 14.- Aparcamiento: Plazas mínimas en parcela
- 15.- Aparcamiento: Plazas mínimas en superficie libre de parcela
- 16.- Geometría de Alineaciones
- 17.- Otras condiciones particulares; observaciones

**Capítulo UNO.- Condiciones de la ZONA UNO.**

**Instalaciones Docentes.**



**Artículo 2.1.1.- Ambito y Características.**

Pertencen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano P4.- de Zonificación y Usos, donde aparecen grafiadas con el código ZONA UNO.

La tipología edificatoria es de edificación aislada, pudiendo las edificaciones ocupar una o varias parcelas, según se explica en el Artículo 0.2.2.- Apartado 4.- del Título .

**Usos característicos:**

Docente: con los diferentes destinos para edificios propiamente docentes; para edificio de rectorado; para edificio de biblioteca, etc...

Socio-Cultural.

Comercial: En las parcelas 20A y 20B

**Artículo 2.1.2.- Parcela Mínima.**

No puede construirse para esta zona en otras parcelas de dimensiones que no sean las definidas en el Plano P3.- de Alineaciones y Rasantes, donde aparecen grafiadas con los códigos de parcela 6 a 9 y 16 a 21 inclusive.

**Artículo 2.1.3.- Usos Admitidos y Usos Prohibidos.**

Son Usos Admitidos todos los indicados en las Condiciones Generales (Título Primero), excepción hecha de los Usos Prohibidos siguientes:

- Recreativo y de Espectáculos.
- Deportivo.

**Artículo 2.1.4.- Condiciones de Estética.**

Espacios Libres de Parcela: Los espacios libres de parcela deberán destinarse a zonas ajardinadas y aparcamientos en superficie. Estos últimos no podrán ocupar más del ochenta (80) por ciento del espacio libre de la parcela y deberán disponer de arbolado frondoso.

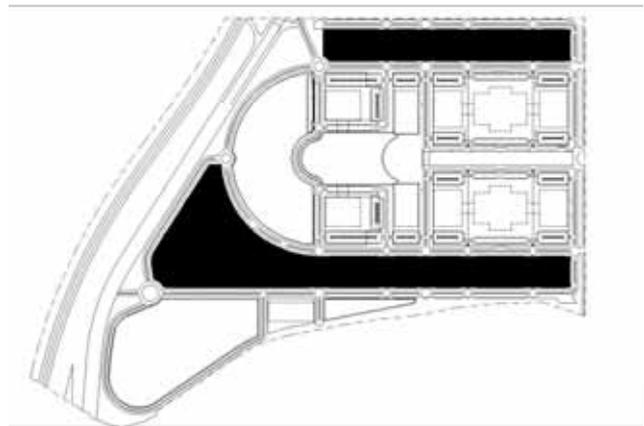
**Artículo 2.1.5.- Posición de la Edificación respecto de la Alineación.**

Respecto de la Línea de Edificación definida en el plano P3.- de Alineaciones y Rasantes, la edificación podrá estar remetida o retranqueada.

**Artículo 2.1.6.- Instrumentos de Gestión específicos para Agrupaciones de Parcelas.**

Queda anulado su contenido.

**Capítulo DOS.- Condiciones de la ZONA DOS. Institutos Asociados.-**



**Artículo 2.2.1.- Ambito y Características.**

Pertencen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano P4.- de Zonificación y Usos, donde aparecen grafiadas con el código Zona DOS.

La tipología edificatoria es de edificación aislada, entre medianeras y pareada.

Usos específicos son el socio-cultural, industrial, docente y sanitario. Los institutos que contendrá esta zona estarán asociados a la actividad docente de la Universidad en una vertiente práctica, de conformidad con lo señalado en la legislación universitaria vigente.

El uso industrial se admitirá ajustándose a la legislación vigente en materia de actividades de investigación, desarrollo e innovación mediante su aplicación a Parques Científicos y Tecnológicos.

Las condiciones de cesión por parte de grupos societarios y empresas al uso de los terrenos de la zona dos destinada a la edificación de los institutos asociados, quedan reguladas según el marco jurídico general definido en el capítulo diez del título preliminar de estas normas.

**Artículo 2.2.2.- Segregación de Parcelas.**

Se permite la segregación de parcelas indicadas en los esquemas gráficos incluidos en las Fichas Normativas de Parcelas (Título Tercero).

**Artículo 2.2.3.- Posición de la Edificación respecto de la Alineación.**

El mantenimiento de la Línea de Edificación será obligado independientemente de los Retranqueos, Salientes y Vuelos admisibles.



**Artículo 2.2.4.- Fondo Edificable**

Se admitirán edificaciones sin limitaciones en las dimensiones del fondo edificable, siempre que las características de uso al que va destinado el edificio así lo justifiquen.

**Artículo 2.2.5.- Altura de la Edificación: máximas y mínimas**  
La edificación no superará un número máximo de cinco plantas (5) ni una altura máxima de cornisa de veinte (20) metros.

La edificación no tendrá un número de plantas menor de tres (3) plantas, ni menos de trece (13) metros de altura de cornisa en aquellos tramos de fachada que no estén remetedos o retranqueados respecto de la línea de edificación.

No obstante se admitirá para casos de edificaciones con necesidades de espacios de volumetría diáfana en altura, se admitirá el mínimo de una sola planta especificada y de trece (13) metros de altura de cornisa en aquellos tramos de fachada que no estén remetedos o retranqueados respecto a la línea de edificación.

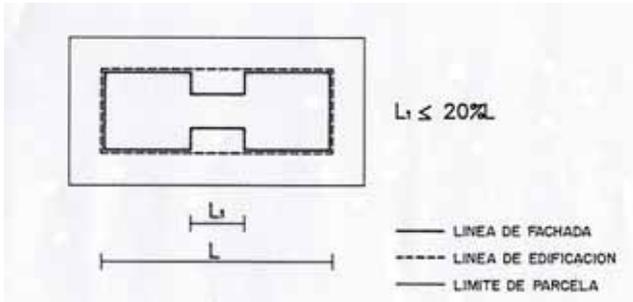
**Artículo 2.2.6.- Usos Admitidos y Usos Prohibidos.**

Son Usos Admitidos los contemplados en las Condiciones Generales (Título Primero), a excepción de los Usos Prohibidos siguientes:

- Recreativo y de Espectáculos.
- Deportivo.
- Residencial.

**Artículo 2.2.7.- Condiciones de Estética.**

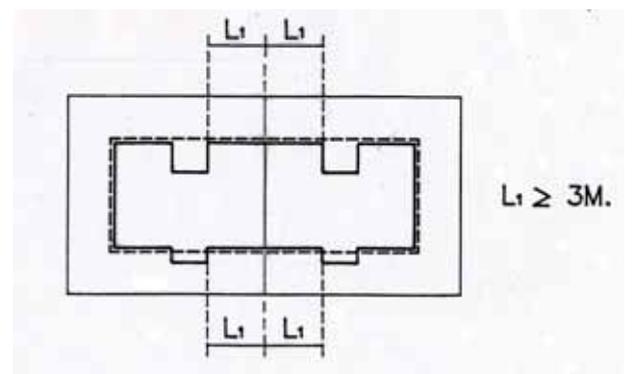
Retranqueos de la Línea de Edificación: la longitud de los posibles Retranqueos de la Línea de Edificación para cada una de las fachadas exteriores no deberá ser superior al veinte (20) por ciento de la longitud total de la misma.



**Lindero común a Parcelas:**

Para una franja de metro y medio de edificación inmediata al lindero común entre edificios nos permitirá la abertura de ningún tipo de huecos.

Para una franja de tres (3) metros de Línea de Edificación inmediata al lindero común entre edificios no se permitirá en fachada la existencia de salientes, entrantes o de retranqueos en la misma.



**Cerramiento de la Parcela:** las parcelas en su estado final ya edificado podrán quedar separadas respecto del espacio libre de uso público mediante cerramiento vallado, según el trazado indicado por las alineaciones exteriores de parcela en sus linderos a calle. La construcción del cerramiento se realizará según las indicaciones del artículo 1.5.12 de esta norma, no siendo obligatoria su ejecución.

**Utilización de los Espacios Libres de Parcela:** en las segregaciones de parcela se permitirá la utilización conjunta del espacio libre de las mismas y de sus plazas de aparcamiento.

**Condiciones de Cornisa:** la altura de cornisa para los tramos de fachada no retranqueados a la Línea de Edificación exterior será la misma para todas las edificaciones integradas en una misma manzana.

**Tratamiento de Medianerías:**

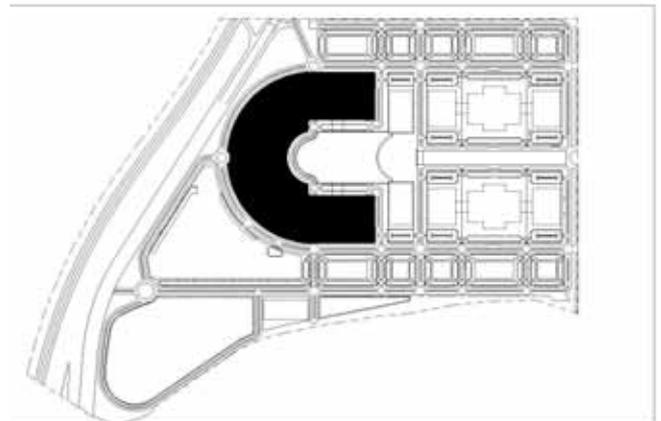
Los paramentos medianeros que temporalmente puedan quedar vistos deberán tratarse según los criterios estéticos generales del P.G.O.U. de Castellón vigente y con los mismos acabados de las fachadas posteriores.

Los paramentos medianeros que vayan a quedar vistos según E.D. y proyecto de ejecución, deberán tratarse como una fachada más, debiendo atenderse en su construcción a los criterios estéticos en esta forma.

**Artículo 2.2.8.- Instrumentos de Gestión**

Será necesaria la presentación de E.D. de ordenación de volúmenes y alineaciones para los casos de segregación de las parcelas números 2, 5, 23, 26 y 27-28-29-30-31.

**Capítulo TRES.- Condiciones de la ZONATRES. Instalaciones Deportivas.-**



**Artículo 2.3.1.- Ambito y Características.**

Pertencen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano P.4.- de Zonificación y Usos, donde aparecen grafizadas con el código de Zona TRES.

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

El uso específico es el Deportivo, y el Recreativo y de Espectáculos.

**Artículo 2.3.2.- Usos Admitidos y Usos Prohibidos.**

Son Usos Admitidos todos los contemplados en las Condiciones Generales (Título Primero), a excepción de los Usos Prohibidos siguientes:

- Industrial.
- Residencial.

**Artículo 2.3.3.- Segregación de Parcelas**

Se permite la segregación de las parcelas.

**Artículo 2.3.4.- Posición de la Edificación respecto Línea de Edificación**

Respecto de la Línea de Edificación definida en el Plano de Alineaciones y Rasantes la edificación podrá estar remeteda o retranqueada.

**Artículo 2.3.5.- Altura de Edificación**

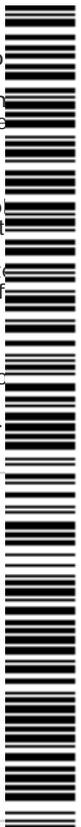
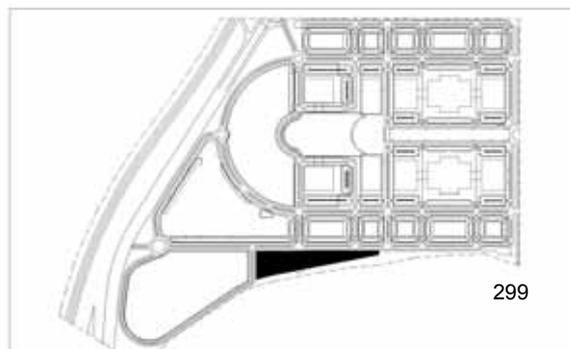
La edificación no superará una altura de cinco (5) p sobre rasante ni una altura máxima de cornisa de veinte metros.

Se podrán permitir alturas superiores, siempre que tengan un carácter singular y de forma excepcional. Deberá justificarse con el correspondiente Estudio de Detalle.

**Artículo 2.3.6.- Separación entre Edificios**

No se establece limitación de separación entre edificios.

**Capítulo CUATRO.- Condiciones de la ZONA CUATRO. Residencial Universitario.-**



Pertencen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano P4.- de Zonificación y Usos en donde aparecen grafadas con el código de Zona CUATRO.

La tipología edificatoria admitida será aislada, entre medianeras o pareada.

El uso específico es el Residencial.

Artículo 2.4.2.- Usos Admitidos y Usos Prohibidos.

Son Usos Admitidos todos los contemplados en las Condiciones Generales (Título Primero), se prohíben como usos característicos los siguientes:

- Industrial.
- Comercial.
- Oficinas.
- Deportivo.

Artículo 2.4.3.- Segregación de Parcelas.

En las Fichas Normativas de Parcela (Título Tercero) se dan las condiciones de superficie mínima y de longitud mínima de fachada segregada.

Artículo 2.4.4.- Posición de la Edificación respecto de la Línea de Edificación.

Respecto de la Línea de Edificación definida en el Plano P.3.- de Alineaciones y Rasantas la edificación podrá estar remetida o retranqueada.

Artículo 2.4.5.- Alturas de edificación.

En la parcela 35-36 la edificación no superará una altura de cuatro (4) plantas, ni una altura máxima de cornisa de catorce (14) metros.

Artículo 2.4.6.- Aticos.

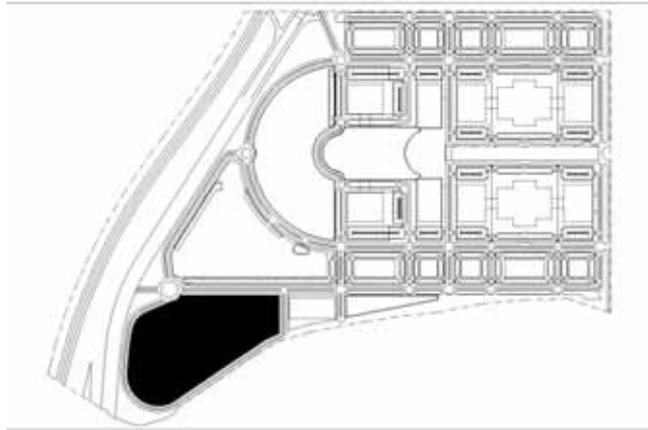
Se admite planta de ático habitable, debiendo estar remetido un mínimo de cuatro (4) metros respecto de la línea de edificación exterior.

Artículo 2.4.7.- Instrumentos de Gestión.

Para la parcela 35 será necesaria la presentación de E.D. de ordenación de volúmenes y alineaciones, en aquellos casos de segregación de parcelas. También en su caso para la apertura de calles interiores.

Capítulo CINCO.- Condiciones de la Zona CINCO.

Reserva para Ampliación Residencial, Institutos Asociados o Instalaciones Docentes.-



Artículo 2.5.1.- Ambito y Características. Pertencen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano P4.- de Zonificación y Usos en donde aparecen grafadas con el código de Zona CINCO.

La tipología edificatoria admitida será aislada, entre medianeras o pareada, según se determina para cada una de las parcelas en las Fichas Normativas.

El uso específico podrá ser el Residencial, Socio- Cultural, Industrial, Docente o Sanitario, que se concretará en función del Destino asignado a la parcela, concretado según determina el artículo 2.5.2.

Artículo 2.5.2.- Compatibilidad de Usos.

1) La parcela 32-33 estará destinada para una ampliación de las actividades Docente, Institutos Asociados, Deportivas o Residenciales, siendo aplicable las condiciones de volumetría y uso específico para cada zona, sin superar el volumen máximo asignado en la Ficha Normativa 15.

2) Para su desarrollo y asignación a algunas de las zonas contempladas en el Plan Especial, se exigirá el desarrollo de un Estudio de Detalle.

Artículo 2.5.3.- Segregación de Parcelas.

Se permite la segregación de parcelas en la manera que indican las Condiciones de las Fichas Normativas de Parcela.

Artículo 2.5.4.- Condiciones de Estética; de Posición de la Edificación; Usos Admitidos y Prohibidos.

En función del uso específico al que se destine la Unidad Parcelaria las Condiciones Normativas de Estética, de Usos Admitidos y Prohibidos, y de Posición de la Edificación, vienen contempladas en los siguientes apartados:

Para uso específico de Ampliación Residencial en el Capítulo CUATRO del Título Segundo.

Para uso específico de Institutos Asociados en el Capítulo DOS del Título Segundo.

Para uso específico de Edificio Docente en el Capítulo UNO del Título Segundo.

Para uso específico de Deportivo en el Capítulo TRES del Título Segundo.

Artículo 2.5.5.- Condiciones Particulares Comunes a las Parcelas 28 y 29.

Queda anulado su contenido.

Artículo 2.5.6.- Condiciones Particulares Comunes a las Parcelas 30 y 31.

Queda anulado su contenido.

Artículo 2.5.7.- Alturas de edificación.

Queda anulado su contenido.

Artículo 2.5.8.- Instrumentos de gestión.

Queda anulado su contenido.

TITULO TERCERO: FICHAS NORMATIVAS DE PARCELA

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANISTICAS —

FICHA NORMATIVA — 1

PARCELA — 7

1.- ZONA — UNO - EDIFICIOS DOCENTES -	
2.- DESTINO — AULARIO CIENCIAS JURIDICAS Y ECONOMICAS	
3.- USO CARACTERISTICO — DOCENTE SOCIO CULTURAL	
4.- USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS RECREATIVO DE ESPECTACULOS DEPORTIVOS	
5.- TIPOLOGIA — AISLADA (1)	
6.- EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> — 2,30	11.- LINEA DE EDIFICACION — LIBRE
7.- SUPERFICIE DE PARCELA M <sup>2</sup> — 28.718	12.- NUMERO DE PLANTAS — CINCO
8.- VOLUMEN EDIFICABLE M <sup>3</sup> — 66.501	13.- ALTURA DE CORNISA M.- VENTICINCO
9.- AREA DE MOVIMIENTO M <sup>2</sup> — 11.661	14.- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 150
10.- OCUPACION MAXIMA % — 32,00	15.- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 50

16.- GEOMETRIA ALINEACIONES

17.- OTRAS CONDICIONES (1) VER ARTICULO 0.22. NORMAS PARTICULARES, OBSERVACIONES — PARCELA MINIMA: ARTICULO 2.1.2 — CONDICIONES ESTETICAS — ARTICULO 2.1.4 — INSTRUMENTOS DE GESTION — ARTICULO 2.1.6. NECESIDAD DE PROYECTO UNICO, CONJUNTO DE PARCELAS 6, 7 Y 8

**300**

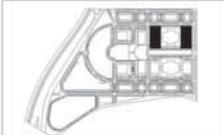


— P.E.UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANISTICAS —

FICHA NORMATIVA — 2

PARCELA — 6,8



1.— ZONA — UNO — EDIFICIOS DOCENTES —  
2.— DESTINO — DEPARTAMENTOS CIENCIAS JURIDICAS Y ECONOMICAS  
3.— USO CARACTERISTICO — DOCENTE SOCIO CULTURAL  
4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS RECREATIVO DE ESPECTACULOS DEPORTIVOS  
5.— TIPOLOGIA — AISLADA (1)  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 2,05  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 15.465  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 31.703  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 6.369  
10.— OCUPACION MAXIMA % — 33,00  
11.— LINEA DE EDIFICACION — LIBRE  
12.— NUMERO DE PLANTAS — CUATRO  
13.— ALTURA DE CORNISA M.— VEINTE  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 150  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 50

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —



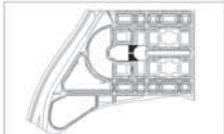
17.— OTRAS CONDICIONES (1) VER ARTICULO 0.22. NORMAS PARTICULARES, OBSERVACIONES: — PARCELA MINIMA: ARTICULO 2.1.2 — INSTRUMENTOS DE GESTION: ARTICULO 2.1.6 NECESIDAD DE PROYECTO UNICO, CONJUNTO DE PARCELAS 6, 7 Y 8.

— P.E.UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANISTICAS —

FICHA NORMATIVA — 5

PARCELA — 20 A  
20 B



1.— ZONA — UNO — EDIFICIOS DOCENTES —  
2.— DESTINO — AREA ZONAS COMUNES  
3.— USO CARACTERISTICO — DOCENTE, SOCIO CULTURAL Y COMERCIAL  
4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS ESPECTACULOS DEPORTIVOS  
5.— TIPOLOGIA — AISLADA (1)  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 1,57  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 6.338  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 10.000  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 6.338  
10.— OCUPACION MAXIMA % — 80,00  
11.— LINEA DE EDIFICACION — LIBRE  
12.— NUMERO DE PLANTAS — DOS  
13.— ALTURA DE CORNISA M.— DOCE  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 0  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 0

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —



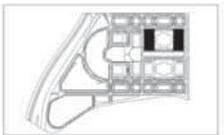
17.— OTRAS CONDICIONES (1) VER ARTICULO 0.22. NORMAS PARTICULARES, OBSERVACIONES: — PARCELA MINIMA: ARTICULO 2.1.2 — INSTRUMENTOS DE GESTION: ARTICULO 2.1.5 NECESIDAD DE PROYECTO UNICO, CONJUNTO DE PARCELAS 10,15,20 Y 21

— P.E.UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANISTICAS —

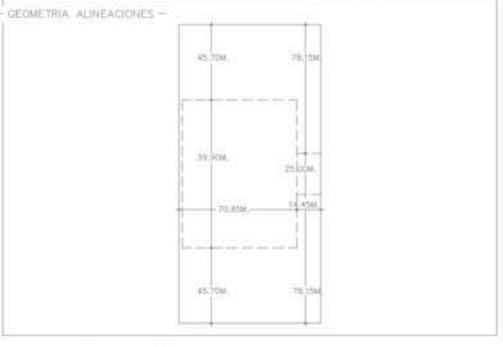
FICHA NORMATIVA — 2

PARCELA — 6,8



1.— ZONA — UNO — EDIFICIOS DOCENTES —  
2.— DESTINO — DEPARTAMENTOS CIENCIAS JURIDICAS Y ECONOMICAS  
3.— USO CARACTERISTICO — DOCENTE SOCIO CULTURAL  
4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS RECREATIVO DE ESPECTACULOS DEPORTIVOS  
5.— TIPOLOGIA — AISLADA (1)  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 2,05  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 15.465  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 31.703  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 6.369  
10.— OCUPACION MAXIMA % — 33,00  
11.— LINEA DE EDIFICACION — LIBRE  
12.— NUMERO DE PLANTAS — CUATRO  
13.— ALTURA DE CORNISA M.— VEINTE  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 150  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 50

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —



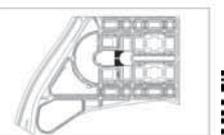
17.— OTRAS CONDICIONES (1) VER ARTICULO 0.22. NORMAS PARTICULARES, OBSERVACIONES: — PARCELA MINIMA: ARTICULO 2.1.2 — INSTRUMENTOS DE GESTION: ARTICULO 2.1.6 NECESIDAD DE PROYECTO UNICO, CONJUNTO DE PARCELAS 6, 7 Y 8.

— P.E.UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANISTICAS —

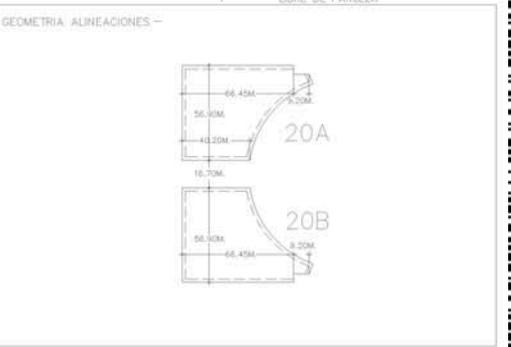
FICHA NORMATIVA — 5

PARCELA — 20 A  
20 B



1.— ZONA — UNO — EDIFICIOS DOCENTES —  
2.— DESTINO — AREA ZONAS COMUNES  
3.— USO CARACTERISTICO — DOCENTE, SOCIO CULTURAL Y COMERCIAL  
4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS ESPECTACULOS DEPORTIVOS  
5.— TIPOLOGIA — AISLADA (1)  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 1,57  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 6.338  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 10.000  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 6.338  
10.— OCUPACION MAXIMA % — 80,00  
11.— LINEA DE EDIFICACION — LIBRE  
12.— NUMERO DE PLANTAS — DOS  
13.— ALTURA DE CORNISA M.— DOCE  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 0  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 0

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —



17.— OTRAS CONDICIONES (1) VER ARTICULO 0.22. NORMAS PARTICULARES, OBSERVACIONES: — PARCELA MINIMA: ARTICULO 2.1.2 — INSTRUMENTOS DE GESTION: ARTICULO 2.1.5 NECESIDAD DE PROYECTO UNICO, CONJUNTO DE PARCELAS 10,15,20 Y 21

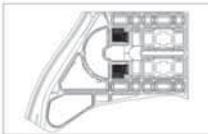


— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

— FICHA NORMATIVA — **6**

— PARCELA — **10,15**

HOJA N°  
— NORMAS URBANISTICAS —



- ZONA — TRES — INSTALACIONES DEPORTIVAS —
- DESTINO — INSTALACIONES DEPORTIVAS Y AMPLIACION DOCENTE
- USO CARACTERISTICO — DOCENTE, SOCIO CULTURAL Y DEPORTIVO
- USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES
- TIPOLOGIA — AISLADA (1)
- EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 5,00
- SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 14.935
- VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 74.675
- AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 6.384
- OCUPACION MAXIMA % — 34,00
- LINEA DE EDIFICACION — LIBRE
- NUMERO DE PLANTAS — CUATRO
- ALTURA DE CORNISA M. — VEINTE
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 179
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 100

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —



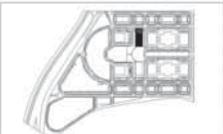
17.— OTRAS CONDICIONES (1) VER ARTICULO 0.22. NORMAS PARTICULARES.OBSERVACIONES: — PARCELA MINIMA: ARTICULO 2.1.2 — INSTRUMENTOS DE GESTION — ARTICULO 2.1.5 NECESIDAD DE PROYECTO UNICO, CONJUNTO DE PARCELAS 10,15,20 Y 21

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

— FICHA NORMATIVA — **8**

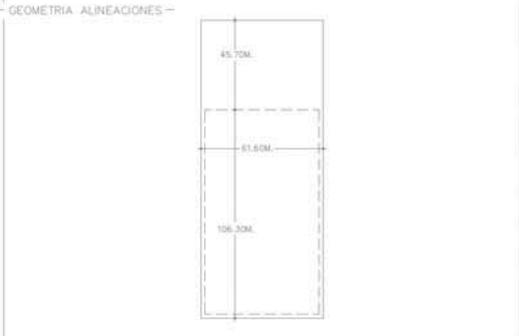
— PARCELA — **9**

HOJA N°  
— NORMAS URBANISTICAS —



- ZONA — UNO — EDIFICIOS DOCENTES —
- DESTINO — RECTORADO Y PARANINFO
- USO CARACTERISTICO — DOCENTE, SOCIO CULTURAL, Y DE OFICINAS
- USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES
- TIPOLOGIA — AISLADA (1)
- EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 6,46
- SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 9.363
- VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 60.500
- AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 6.548
- OCUPACION MAXIMA % — 50,00
- LINEA DE EDIFICACION — LIBRE
- NUMERO DE PLANTAS — CINCO
- ALTURA DE CORNISA M. — VEINTICINCO
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 60
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 40

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —



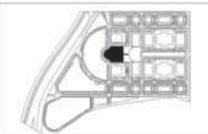
17.— OTRAS CONDICIONES (1) VER ARTICULO 0.22. NORMAS PARTICULARES.OBSERVACIONES: — PARCELA MINIMA: ARTICULO 2.1.2 — INSTRUMENTOS DE GESTION — ARTICULO 2.1.5 NECESIDAD DE PROYECTO UNICO, CONJUNTO DE PARCELAS 17,18 Y 19

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

— FICHA NORMATIVA — **7**

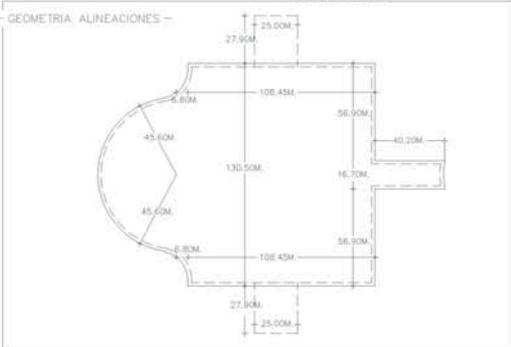
— PARCELA — **21**

HOJA N°  
— NORMAS URBANISTICAS —



- ZONA — UNO — EDIFICIOS DOCENTES —
- DESTINO — AREA DE CIENCIAS HUMANAS Y SOCIALES.
- USO CARACTERISTICO — DOCENTE
- USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS ESPECTACULOS DEPORTIVOS
- TIPOLOGIA — AISLADA (1)
- EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 5,66
- SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 18.805
- VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 106.500
- AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 18.805
- OCUPACION MAXIMA % — 80,00
- LINEA DE EDIFICACION — LIBRE
- NUMERO DE PLANTAS — CINCO
- ALTURA DE CORNISA M. — VEINTICINCO
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 0
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 0

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —



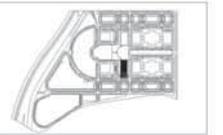
17.— OTRAS CONDICIONES (1) VER ARTICULO 0.22. NORMAS PARTICULARES.OBSERVACIONES: — PARCELA MINIMA: ARTICULO 2.1.2 — INSTRUMENTOS DE GESTION — ARTICULO 2.1.5 NECESIDAD DE PROYECTO UNICO, CONJUNTO DE PARCELAS 10,15,20 Y 21

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

— FICHA NORMATIVA — **9**

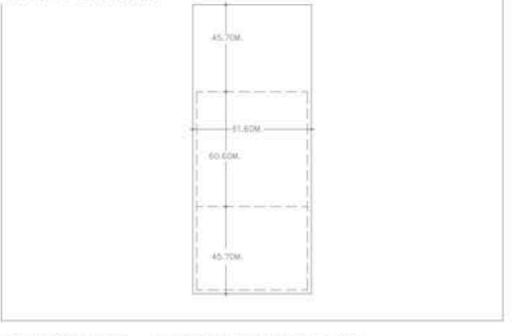
— PARCELA — **16**

HOJA N°  
— NORMAS URBANISTICAS —



- ZONA — UNO — EDIFICIOS DOCENTES —
- DESTINO — BIBLIOTECA
- USO CARACTERISTICO — DOCENTE, SOCIO CULTURAL
- USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS RECREATIVO DE ESPECTACULOS DEPORTIVOS
- TIPOLOGIA — AISLADA
- EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 5,10
- SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 9.363
- VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 47.751
- AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 3.733
- OCUPACION MAXIMA % — 32,00
- LINEA DE EDIFICACION — LIBRE
- NUMERO DE PLANTAS — CINCO
- ALTURA DE CORNISA M. — VEINTICINCO
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 60
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 40

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —



17.— OTRAS CONDICIONES (1) VER ARTICULO 0.22. NORMAS PARTICULARES.OBSERVACIONES: — CONDICIONES ESTETICAS: ARTICULO 2.1.4



— P.E.UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA Nº  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA 10

PARCELA 11,12  
13,14

1.— ZONA — TRES — INSTALACIONES DEPORTIVAS —  
2.— DESTINO — INSTALACIONES DEPORTIVAS  
3.— USO CARACTERÍSTICO — DEPORTIVO, RECREATIVO, DE ESPECTACULOS Y DOCENTE  
4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES  
5.— TIPOLOGIA — AISLADA (1)  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 1,19  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 60.094  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 71.627  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 60.094  
10.— OCUPACION MAXIMA % — 100  
11.— LINEA DE EDIFICACION — LIBRE  
12.— NUMERO DE PLANTAS — CINCO  
13.— ALTURA DE CORNISA M.— VEINTE  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 144  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 80  
16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES (1) A — DESTINO AMPLIACION RESIDENCIAL O EDIFICIOS DOCENTES PARTICULARES.OBSERVACIONES:— B — DESTINO INSTITUTOS ASOCIADOS — SEGREGACION DE PARCELA : PARCELA INDIVISIBLE

— P.E.UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA Nº  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA 12

PARCELA 2,23

1.— ZONA — DOS — INSTITUTOS ASOCIADOS —  
2.— DESTINO — INSTITUTOS ASOCIADOS  
3.— USO CARACTERÍSTICO — INDUSTRIAL, DOCENTE, SANITARIO  
4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS RECREATIVO DE ESPECTACULOS, DEPORTIVOS Y RESIDENCIAL  
5.— TIPOLOGIA — AISLADA, MEDIANERAS Y PAREADA  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 5,00  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 10.799  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 53.995  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 3.885  
10.— OCUPACION MAXIMA % — 35,97  
11.— LINEA DE EDIFICACION — OBLIGADA  
12.— NUMERO DE PLANTAS — CINCO  
13.— ALTURA DE CORNISA M.— VEINTE  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 120  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 75  
16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.OBSERVACIONES:— ALTURAS MINIMAS : ARTICULO 2.2.5.  
— FONDO EDIFICABLE : ARTICULO 2.2.4.  
— CONDICIONES ESTETICAS : ARTICULO 2.2.7.  
— CONDICIONES DE GESTION : ARTICULO 2.2.B. NECESIDAD DE ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE ALINEACIONES DE VOLUMEN EN CASO DE SEGREGACION DE PARCELA  
— SEGREGACION DE PARCELA : POSIBILIDAD A,B,C DE SEGREGACION SEGUN HOJA ANEXA A FIGURA 12  
— ORIENTACION NO NORMATIVA DE DISTRIBUCION DEL ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA EN CUADRO ANEXO

— P.E.UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA Nº  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA 11

PARCELA 1,3  
22,24

1.— ZONA — DOS — INSTITUTOS ASOCIADOS —  
2.— DESTINO — INSTITUTOS ASOCIADOS  
3.— USO CARACTERÍSTICO — INDUSTRIAL, DOCENTE, SANITARIO  
4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS RECREATIVO DE ESPECTACULOS, DEPORTIVOS Y RESIDENCIAL  
5.— TIPOLOGIA — AISLADA  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 4,10  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 6.236  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 25.568  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 1.861  
10.— OCUPACION MAXIMA % — 29,84  
11.— LINEA DE EDIFICACION — OBLIGADA  
12.— NUMERO DE PLANTAS — CINCO  
13.— ALTURA DE CORNISA M.— VEINTE  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 53  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 30  
16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES.OBSERVACIONES:— ALTURAS MINIMAS : ARTICULO 2.2.5.  
— FONDO EDIFICABLE : ARTICULO 2.2.4.  
— CONDICIONES ESTETICAS : ARTICULO 2.2.7.  
— SEGREGACION DE PARCELA : PARCELA INDIVISIBLE  
— ORIENTACION NO NORMATIVA DE DISTRIBUCION DEL ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA EN CUADRO ANEXO

— P.E.UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA Nº  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA 12 BIS

PARCELA 2,23

— SEGREGACIONES —

TIPO A

TIPO B

TIPO C

24.00M, 32.00M  
31.00M, 32.00M  
—DEBERA MANTENERSE LA SIMETRIA (MISMA MEDIDA DE « EN PARCELAS EXTREMAS)

303



— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 13

PARCELA: 4,25

1.— ZONA — DOS — INSTITUTOS ASOCIADOS —

2.— DESTINO — INSTITUTOS ASOCIADOS

3.— USO CARACTERÍSTICO — INDUSTRIAL, DOCENTE, SANITARIO

4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS RECREATIVO DE ESPECTACULOS, DEPORTIVOS Y RESIDENCIAL

5.— TIPOLOGIA — AISLADA

6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 4,60

7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 5.461

8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 25.121

9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 1.775

10.— OCUPACION MAXIMA % — 32,50

11.— LINEA DE EDIFICACION — OBLIGADA

12.— NUMERO DE PLANTAS — CINCO

13.— ALTURA DE CORNISA M. — VEINTE

14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 21

15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 21

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES/OBSERVACIONES: — ALTURAS MINIMAS : ARTICULO 2.2.5. — FONDO EDIFICABLE : ARTICULO 2.2.4. — CONDICIONES ESTETICAS : ARTICULO 2.2.7. — SEGREGACION DE PARCELA : PARCELA INDIVISIBLE — ORIENTACION NO NORMATIVA DE DISTRIBUCION DEL ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA EN CUADRO ANEXO

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 14 BIS

PARCELA: 5,26

SEGRIGACIONES

TIPO A

TIPO B

25,00M <math>a \leq c \leq 33,00M</math>  
32,00M <math>b \leq c \leq 48,00M</math>  
— DEBERA MANTENERSE LA SIMETRIA (MISMA MEDIDA DE <math>a</math> EN PARCELAS EXTREMAS)

TIPO C

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 14

PARCELA: 5,26

1.— ZONA — DOS — INSTITUTOS ASOCIADOS —

2.— DESTINO — INSTITUTOS ASOCIADOS

3.— USO CARACTERÍSTICO — INDUSTRIAL, DOCENTE, SANITARIO

4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS RECREATIVO DE ESPECTACULOS, DEPORTIVOS Y RESIDENCIAL

5.— TIPOLOGIA — AISLADA, MEDIANERAS Y PAREADA

6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 5,00

7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 11.029

8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 55.145

9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 4.000

10.— OCUPACION MAXIMA % — 36,27

11.— LINEA DE EDIFICACION — OBLIGADA

12.— NUMERO DE PLANTAS — CINCO

13.— ALTURA DE CORNISA M. — VEINTE

14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 120

15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 75

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES/OBSERVACIONES: — ALTURAS MINIMAS : ARTICULO 2.2.5. — FONDO EDIFICABLE : ARTICULO 2.2.4. — CONDICIONES ESTETICAS : ARTICULO 2.2.7. — CONDICIONES DE GESTION : ARTICULO 2.2.8. NECESIDAD DE ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE ALINEACIONES DE VOLUMEN EN CASO DE SEGREGACION DE PARCELA — SEGREGACION DE PARCELA : POSIBILIDAD ALIC DE SEGREGACION SEGUN HOJA ANEXA A FIGURA 14 — ORIENTACION NO NORMATIVA DE DISTRIBUCION DEL ESPACIO LIBRE DE LA PARCELA EN CUADRO ANEXO

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 15

PARCELA: 32,33

1.— ZONA — CINCO — RESERVA AMPLIACION RESIDENCIAL INSTITUTOS ASOCIADOS O EDIFICIOS DOCENTES —

2.— DESTINO — AMPLIACION RESIDENCIAL INSTITUTOS ASOCIADOS O EDIFICIOS DOCENTES

3.— USO CARACTERÍSTICO — ARTICULO 2.5.1.

4.— USOS ADMITIDOS — CONCRETADO EL DESTINO LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, SALVO EXCEPCIONES DE CONDICIONES DE ZONA PARA ESE DESTINO (ARTICULO 2.5.2)

5.— TIPOLOGIA — AISLADA

6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 1,98

7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 66.514

8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 131.641

9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 66.514

10.— OCUPACION MAXIMA % — 100

11.— LINEA DE EDIFICACION — LIBRE

12.— NUMERO DE PLANTAS — CINCO

13.— ALTURA DE CORNISA M. — VEINTE

14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA — 105

15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 105

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES/OBSERVACIONES: — SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: ARTICULO 2.3.6. — SEGREGACION POSIBLE: SEGUN ESQUEMA, CON ASIGNACION DE 90.000M<sup>2</sup> EDIFICABLES EN PARCELA A



— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA Nº  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 16

PARCELA: [ ]

1.— ZONA —  
2.— DESTINO —  
3.— USO CARACTERÍSTICO —  
4.— USOS ADMITIDOS —  
5.— TIPOLOGIA —  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> —  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> —  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> —  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> —  
10.— OCUPACION MÁXIMA % —  
11.— LINEA DE EDIFICACION —  
12.— NUMERO DE PLANTAS —  
13.— ALTURA DE CORNISA M.—  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MÍNIMAS EN PARCELA —  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MÍNIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA —

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES, OBSERVACIONES:

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA Nº  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 18

PARCELA: 35,36

1.— ZONA — CUATRO-RESIDENCIAL UNIVERSITARIO  
2.— DESTINO — RESIDENCIAL  
3.— USO CARACTERÍSTICO — RESIDENCIAL  
4.— USOS ADMITIDOS — VER ARTICULO 2. 4. 2.  
5.— TIPOLOGIA — AISLADA, MEDIANERAS O PAREJADA  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 12,00  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 7.338  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 88.054  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 7.338  
10.— OCUPACION MÁXIMA % — 70,00  
11.— LINEA DE EDIFICACION — LIBRE  
12.— NUMERO DE PLANTAS — CUATRO  
13.— ALTURA DE CORNISA M.— CATORCE  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MÍNIMAS EN PARCELA — 112  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MÍNIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 0

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES, OBSERVACIONES: (1) 86 o PARTE PROPORCIONAL AL VOLUMEN CONSTRUIDO Y LA EDIFICABILIDAD ADMISIBLE  
— ATICOS - ARTICULO 2.4.6.  
— SEGREGACION DE PARCELAS : — PARCELA MINIMA 1200 M  
— FACHADA MINIMA : EN CALLE R9 - 40 M.  
EN CALLE C3 - 40 M.  
EN CALLE V5-54.59 M.  
— CONDICIONES DE GESTION: ARTICULO 2.4.7. NECESIDAD DE ESTUDIO DE DETALLE PARA APERTURA DE CALLES INTERIORES Y ORDENACION DE VOLUMENES, CASO DE SEGREGACION DE PARCELAS

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA Nº  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 17

PARCELA: 34

1.— ZONA — CUATRO-RESIDENCIAL  
2.— DESTINO — GUARDERIA  
3.— USO CARACTERÍSTICO — RESIDENCIAL DOCENTE, SOCIO CULTURAL  
4.— USOS ADMITIDOS — LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, MENOS INDUSTRIAL Y DOCENTE  
5.— TIPOLOGIA — AISLADA  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> — 2,40  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> — 8.058  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> — 19.339  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> — 8.058  
10.— OCUPACION MÁXIMA % — 100  
11.— LINEA DE EDIFICACION — LIBRE  
12.— NUMERO DE PLANTAS — CINCO  
13.— ALTURA DE CORNISA M.— VEINTE  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MÍNIMAS EN PARCELA — 0  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MÍNIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA — 0

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES, OBSERVACIONES: —SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: ARTICULO 2.3.6.  
— SEGREGACION PREVISTA: PARCELA INDIVISIBLE

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA Nº  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 19

PARCELA: [ ]

1.— ZONA —  
2.— DESTINO —  
3.— USO CARACTERÍSTICO —  
4.— USOS ADMITIDOS —  
5.— TIPOLOGIA —  
6.— EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup> —  
7.— SUPERFICIE DE PARCELA M<sup>2</sup> —  
8.— VOLUMEN EDIFICABLE M<sup>3</sup> —  
9.— AREA DE MOVIMIENTO M<sup>2</sup> —  
10.— OCUPACION MÁXIMA % —  
11.— LINEA DE EDIFICACION —  
12.— NUMERO DE PLANTAS —  
13.— ALTURA DE CORNISA M.—  
14.— APARCAMIENTO: PLAZAS MÍNIMAS EN PARCELA —  
15.— APARCAMIENTO: PLAZAS MÍNIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA —

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES, OBSERVACIONES:

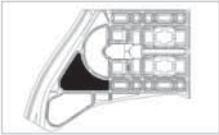


— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

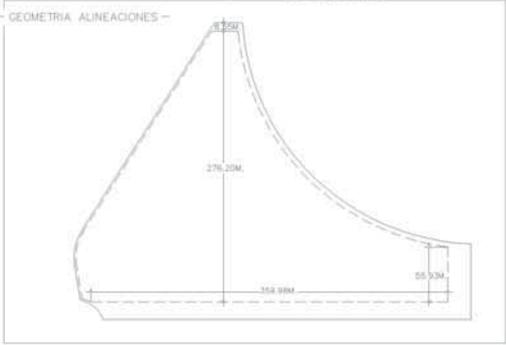
FICHA NORMATIVA: 20

PARCELA: 27, 28, 29, 30, 31



- ZONA: DOS - INSTITUTOS ASOCIADOS
- DESTINO: INDUSTRIAL, DOCENTE Y SANITARIO
- USO CARACTERÍSTICO: ARTÍCULO 2.5.1.
- USOS ADMITIDOS: CONCRETADO EL DESTINO LOS ADMITIDOS EN CONDICIONES GENERALES, SALVO EXCEPCIONES DE CONDICIONES DE ZONA PARA ESE DESTINO (ARTÍCULO 2.5.2.)
- TIPOLOGIA: AISLADA
- EDIFICABILIDAD  $M^2/M^2$ : 5,52
- SUPERFICIE DE PARCELA  $M^2$ : 64.776
- VOLUMEN EDIFICABLE  $M^3$ : 357.825
- AREA DE MOVIMIENTO  $M^2$ : 54.160
- OCCUPACION MAXIMA  $\%$ : 70,00
- LINEA DE EDIFICACION: A - LIBRE B - OBLIGADO (1)
- NUMERO DE PLANTAS: CINCO (5)
- ALTURA DE CORNISA  $M$ : VEINTE
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA: 50
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA: 28

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —



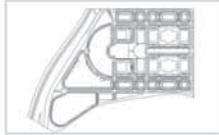
17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES, OBSERVACIONES —  
—SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: ARTÍCULO 2.3.6.  
—SEGREGACION PREVISTA: PARCELA INDIVISIBLE

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 22

PARCELA:



- ZONA:
- DESTINO:
- USO CARACTERÍSTICO:
- USOS ADMITIDOS:
- TIPOLOGIA:
- EDIFICABILIDAD  $M^2/M^2$ :
- SUPERFICIE DE PARCELA  $M^2$ :
- VOLUMEN EDIFICABLE  $M^3$ :
- AREA DE MOVIMIENTO  $M^2$ :
- OCCUPACION MAXIMA  $\%$ :
- LINEA DE EDIFICACION:
- NUMERO DE PLANTAS:
- ALTURA DE CORNISA  $M$ :
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA:
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA:

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

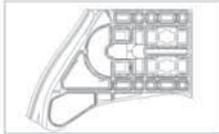
17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES, OBSERVACIONES —

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 21

PARCELA:



- ZONA:
- DESTINO:
- USO CARACTERÍSTICO:
- USOS ADMITIDOS:
- TIPOLOGIA:
- EDIFICABILIDAD  $M^2/M^2$ :
- SUPERFICIE DE PARCELA  $M^2$ :
- VOLUMEN EDIFICABLE  $M^3$ :
- AREA DE MOVIMIENTO  $M^2$ :
- OCCUPACION MAXIMA  $\%$ :
- LINEA DE EDIFICACION:
- NUMERO DE PLANTAS:
- ALTURA DE CORNISA  $M$ :
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA:
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA:

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

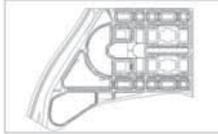
17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES, OBSERVACIONES —

— P.E. UNIVERSITAT JAUME I —  
— CASTELLO —

HOJA N°  
— NORMAS URBANÍSTICAS —

FICHA NORMATIVA: 23

PARCELA:



- ZONA:
- DESTINO:
- USO CARACTERÍSTICO:
- USOS ADMITIDOS:
- TIPOLOGIA:
- EDIFICABILIDAD  $M^2/M^2$ :
- SUPERFICIE DE PARCELA  $M^2$ :
- VOLUMEN EDIFICABLE  $M^3$ :
- AREA DE MOVIMIENTO  $M^2$ :
- OCCUPACION MAXIMA  $\%$ :
- LINEA DE EDIFICACION:
- NUMERO DE PLANTAS:
- ALTURA DE CORNISA  $M$ :
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN PARCELA:
- APARCAMIENTO: PLAZAS MINIMAS EN SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA:

16.— GEOMETRIA ALINEACIONES —

17.— OTRAS CONDICIONES PARTICULARES, OBSERVACIONES —





35	69.624	35-36	81.348	35-36	81.348
36	11.724				
TOTAL	1.710.817		1.710.817		1.710.817

NUMERO DE APARCAMIENTOS

Nº DE PARCELA	Nº DE APARCAMIENTOS REALES	Nº DE APARCAMIENTOS PLAN ESPECIAL
PARCELA 1	144	83
PARCELA 2	242	195
PARCELA 3	66	83
PARCELA 4	Sin urbanizar	42
PARCELA 5	Sin urbanizar	195
PARCELA 6	166	200
PARCELA 7	170	200
PARCELA 8	166	200
PARCELA 9	80	100
PARCELA 10	284	279
PARCELA 11-12-13-14	146	896
PARCELA 15	284	279
PARCELA 16	82	100
PARCELA 17	166	200
PARCELA 18	196	200
PARCELA 19	166	200
PARCELA 20-21	68	0
PARCELA 22	130	83
PARCELA 23	248	195
PARCELA 24	156	83
PARCELA 25	144	42
PARCELA 26	208	195
PARCELA 27-28-29-30-31	Sin urbanizar	981
PARCELA 32-33	Sin urbanizar	410
PARCELA 34	Sin urbanizar	0
PARCELA 35-36	70	112
TOTAL	3.382	5.553

Las parcelas sin urbanizar deberán contener el número mínimo de plazas de aparcamiento exigidas en el Plan Especial, al tiempo de cubrir los posibles déficits que se hayan podido generar en las parcelas ya urbanizadas. C-1089

\* \* \*

DIRECCIÓN TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la ley 4/1999 de 13 de enero, se hace pública la notificación de la RESOLUCIÓN DE CADUCIDAD de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda de Castellón, contra los denunciados que a continuación se relacionan, por inflación a la Ley 3/1993 de 9 de diciembre FOR de la Comunidad Valenciana, en cuanto que, habiéndose inido la notificación en sus últimos domicilios, ésta no se ha p practicar

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones y Recursos de la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, ante la cual les asiste el derecho de interponer Recurso de Alzada ante la Secretaría Autónoma de Territorio y Medio Ambiente en el plazo de un mes a partir de la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia.

Nº Expte.: FOR CS/06/167  
 Sancionado: MIHAIL BALASA  
 DNI/NIE/ PASAPORTE: X6650746C  
 LOCALIDAD: ALMASSORA  
 FECHA DENUNCIA: 16/4/2006  
 PRECEPTO INFRINGIDO: LEY FORESTAL ARTÍCULO: 72h)  
 IMPORTE SANCIÓN: --€

Castellón 29 de gener de 2007.— El Secretario Territorial Carlos Castillo Enrich. 13

\* \* \*

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la ley 4/1999 de 13 de enero, se hace pública la notificación de la RESOLUCIÓN DE CADUCIDAD de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda de Castellón, contra los denunciados que a continuación se relacionan, por inflación a la Ley 3/1993 de 9 de diciembre FOR de la Comunidad Valenciana, en cuanto que, habiéndose inido la notificación en sus últimos domicilios, ésta no se ha p practicar

Los correspondientes expedientes obran en la Unidad de Sanciones y Recursos de la Dirección Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, ante la cual les asiste el derecho de interponer Recurso de Alzada ante la Secretaría Autónoma de Territorio y Medio Ambiente en el plazo de un mes a partir de la publicación del presente en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXO  
 CUADRO DE EDIFICABILIDADES  
 CUADRO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO  
 CUADRO DE URBANIZACION INSTITUTOS ASOCIADO

EDIFICABILIDAD

PLAN ESPECIAL 1993		MODIFICACION PLAN ESPECIAL 2000		MODIFICACION PLAN ESPECIAL 2005	
PARCELA	VOLUMEN EDIFICABLE m3	PARCELA	VOLUMEN EDIFICABLE m3	PARCELA	VOLUMEN EDIFICABLE m3
1	25.568	1	25.568	1	25.568
2	53.995	2	53.995	2	53.995
3	25.568	3	25.568	3	25.568
4	25.121	4	25.121	4	25.121
5	55.145	5	55.145	5	55.145
6	31.703	6	31.703	6	31.703
7	66.051	7	66.051	7	66.051
8	31.703	8	31.703	8	31.703
9	39.793	9	39.793	9	60.500
10	74.675	10	74.675	10	74.675
11	30.484	11	23.459	11-12-13-14	71.627
12	30.484	12	23.459		
13	30.484	13	23.459		
14	30.484	14	23.459		
15	74.675	15	74.675	15	74.675
16	47.751	16	47.751	16	47.751
17	47.163	17	47.163	17	47.163
18	70.359	18	70.359	18	70.359
19	47.163	19	47.163	19	47.163
20	35.667	20-21	124.998	20A	10.000
				20B	10.000
21	61.231			21	106.500
22	25.568	22	25.568	22	25.568
23	53.995	23	53.995	23	53.995
24	25.568	24	25.568	24	25.568
25	25.121	25	25.121	25	25.121
26	55.145	26	55.145	26	55.145
27	31.424	27	31.424	27-28-29-30-31	508.805
28	24.011	28	24.011		
29	67.568	29	67.568		
30	34.830	30	34.830		
31	199.992	31	199.992		
32	97.298	32	97.298	32-33	131.641
33	34.343	33	34.343		
34	19.339	34	19.339	34	19.339





## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CAPUCHINOS.





## Ordenanzas Urbanísticas

En los últimos años se evidencia una mayor sensibilidad de la ciudadanía hacia la protección de la ciudad histórica, con la que realmente identifica su pasado, como ya ocurrió en Europa. Recogiendo estas demandas articulamos las presentes Normas de proyecto y diseño.

Desde los años treinta hasta nuestros días hemos visto cómo la trama y los edificios históricos han ido sufriendo agresiones, tanto en su propio trazado, como en sus inherentes formas. Y hemos contemplado con tristeza las reformas y atavíos impropios que han soportado las casas, por indiferencia o por inadecuadas actuaciones puntuales.

El objeto de estas ordenanzas desde el punto de vista urbanístico-arquitectónico, se basa en el análisis del patrimonio histórico edificado, con sus estructuras, configuraciones y su inferencia e interpretación.

El objetivo esencial consiste pues en proporcionar a la Administración, los instrumentos disciplinares necesarios para devolver a la escena urbana la coherencia formal que le es consustancial, basados en el control de la edificación.

El fin de estas ordenanzas es regular las operaciones de obras de nueva planta, reformas y obras menores que se planteen en los edificios comprendidos dentro del ámbito señalado para el Plan Especial y para los elementos catalogados.

Estas ordenanzas se consideran de obligado cumplimiento y se verificaran en los proyectos o documentos que se presenten para la obtención de Licencias de Obra.

### **4.1. Disposiciones Generales**

#### ***4.1.1 Vigencia y alteración del Plan Especial***

Este Plan Especial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a publicación en el Boletín Oficial en los términos establecidos en el Art. 70.2 de la L de Bases de Régimen local.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse por la REVISIÓN o por la MODIFICACIÓN prevista en legislación aplicable.

#### ***4.1.2 Revisión del Plan Especial***

Se entiende como Revisión del Plan Especial la alteración de sus contenidos con consecuencia de nuevos criterios respecto a las determinaciones que él contiene.

Cuando causas externas o el tiempo transcurrido lo aconsejen, deberá procederse a revisión.

También se puede revisar cuando se presente una actuación importante de interés público, que por sus características especiales no encaje en la estructura urbanística prevista, siempre que no pueda solucionarse a través de una simple modificación del Plan.



# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

## **4.1.3** *Aplicación e interpretación*

### 4.1.4

La aplicación e interpretación de este Plan Especial corresponde al Ayuntamiento.

Además de las Ordenanzas que le son propias que prevalecerán sobre cualquier otra, se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de carácter General que figura en el PGOU de Castellón y a las Ordenanzas Particulares que afecten al solar.

## **4.2. Criterios de aplicación**

### **4.2.1.** *Sobreelevaciones.*

#### 4.2.2.

Se entiende por sobreelevación un cuerpo de edificación añadido a un inmueble existente. La sobreelevación se producirá cuando las alturas permitidas sobrepasen la altura del edificio existente

Características para elevar edificios.

Las sobreelevaciones se reflejaran en los planos de proyecto y se podrán resolver de dos formas:

1. Retranqueo del cuerpo añadido de 1,00 m como mínimo respecto del plano de fachada, utilizando esta zona como terraza balconada y protegiéndola con una barandilla ligera. En este caso, la composición y los materiales de la fachada añadida serán libres.
2. Añadir en el mismo plano el cuerpo sobreelevado, manteniendo la cornisa existente o, reconstruyéndola, añadir en el mismo plano el cuerpo sobreelevado. Este deberá cumplir las siguientes normas:

- Diseñar los nuevos huecos según indicaciones de los huecos existentes en el cuerpo de fachada. El cuerpo de fachada será fundamentalmente plano, pudiendo, no obstante, proyectarse balcones, sin que su vuelo pueda sobrepasar el de los balcones del cuerpo inferior y el que establece la presente normativa.

- La composición de la elevación deberá basarse en los ejes o líneas existentes.

Éste cuerpo deberá tener un tratamiento diferenciado de la fachada existente, utilizando una textura y un color diferentes.

Cuando una propuesta de sobreelevación no se adaptara a estas determinaciones, podrá solicitarse (a instancias del promotor, del técnico redactor, del ayuntamiento) el sometimiento de la intervención propuesta al dictamen de una comisión de expertos.

### **4.2.2.** *Adiciones laterales.*

#### 4.2.3.

Se entiende por adiciones laterales, las ampliaciones que se construyan colindantes a un inmueble existente.

Características de los cuerpos adosados.

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

Éstas no serán ajenas a la arquitectura protegida, con lo que tendrán que mantener determinadas relaciones, tales como:

- Cuidadosa elección de los materiales, justificando su empleo en la documentación del proyecto, memoria, planos de fachada y mediciones.
- Continuidad de líneas y ejes  
Uniformidad en la ordenación
- Similar disposición de huecos y mantenimiento de sus proporciones.  
Composición análoga
- U otras relaciones que el Arquitecto proyectista pueda establecer en su propuesta, después del análisis del edificio protegido.

Por otra parte, será obligatorio presentar la nueva fachada junto a la existente.

Cuando una propuesta de adición lateral no se adaptara a estas determinaciones, podrá solicitarse (a instancias del promotor, del técnico redactor, del ayuntamiento) el sometimiento de la intervención propuesta al dictamen de una comisión de expertos.

### 4.2.3 Conservaciones

Se entiende por conservación las obras cuyo fin consiste en cuidar la permanencia del edificio dentro de las condiciones correctas de uso y salubridad, a la vez que evitar deterioros.

Las obras de conservación no producen ninguna alteración en la configuración ni en los elementos constitutivos del edificio, tanto en su interior como en el exterior, a la vez que no producirán ninguna intervención sobre las características volumétricas ni sobre la estructura del inmueble.

Serán objeto de esta clasificación las obras que se realizan con carácter periódico para el mantenimiento del edificio -pinturas, revocos, etc.-, así como pequeñas reparaciones de elementos parciales -solados, carpinterías, instalaciones sanitarias, etc.

### 4.2.4 Restauraciones

Se entiendo por restauración aquellas intervenciones que tienen como fin consolidación y el mantenimiento del edificio y su adecuación a un uso permitido.

Las obras de restauración han de ser el resultado de un proceso de investigación sobre el elemento arquitectónico, por lo que han de estar plenamente justificadas, demostrando que no alteran los valores arquitectónicos del edificio y que son necesarias para su adecuación y utilización, hipótesis proyectual que deberá ser sancionada por la Administración Municipal, así como por otros Organismos competentes.

Comprende las obras cuya finalidad es la de reponer y/o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el A anterior, que sean necesarias.

No podrán demolerse los elementos objeto de protección.

Todos aquellos nuevos elementos que se introduzcan en el edificio han de estar

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

perfectamente diferenciados de la obra antigua, y en ningún caso se permitirán obras de imitación o restitución de elementos de dudosa veracidad histórica.

### **4.2.5. Rehabilitaciones y reestructuraciones.**

Se entiende por rehabilitación las obras cuya finalidad es adecuar las condiciones funcionales y de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración y conservación estrictas que sean necesarias.

Cuando en las obras de reforma se contemple la demolición y reedificación parcial de la edificación existente, con mantenimiento de los elementos protegidos, esta actuación será considerada reestructuración, y estará permitida en elementos catalogados siempre que no esté específicamente prohibida, y en cualquier caso con la condición de mantener y no comprometer las partes o elementos protegidos del edificio.

### REHABILITACIÓN

La rehabilitación puede incluir los siguientes tipos de obras:

- Modernización: Comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal de locales (por alteración de la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que mas adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.
- Reforma: Además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por la supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como aperturas de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras, patios, etc.) con las condiciones que más adelante se especifican, incluida la sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico.

Las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad, cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterados los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpintería, cerrajería, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

su sintaxis lógica con el subconjunto del edificio reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones, se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.).

Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.

### REESTRUCTURACIÓN

La reestructuración, además de las dos anteriores, podrá contemplar

- Sustitución parcial: obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el Plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición.

Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos según las alineaciones definidas por el Plan y con una altura máxima y condiciones definidas en este Plan Especial. Los elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición (es decir, las nuevas fachadas, en su caso tendrán una altura igual a la fachada de la parte protegida, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc.) seguirán igual criterio pudiéndose realizar la sobreelevación conjuntamente.

En ningún caso se considerarán los elementos impropios existentes en partes reservadas de la demolición ni podrán utilizarse como referencia a elementos descritos en el párrafo anterior, sino al contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

### Criterios para restituir la fachada

Los paños de fachada se realizarán con los mismos materiales y dimensiones que han en el resto de la misma.

Los elementos ornamentales de la fachada que tengan interés arquitectónico, histórico o artístico, no podrán vulnerarse ni destruirse en ningún caso.

- Se puede utilizar el estuco prefabricado
- Todos los enfoscados exteriores cumplirán los requisitos del apartado MATERIALES y estarán maestreados cuidadosamente.

Se podrán utilizar enfoscados con masa coloreada

# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

Se aconseja la utilización de texturas y colores tradicionales en la ciudad, a fin de dar unidad, homogeneidad y coherencia.

Cuando debido a las modificaciones que hubiera sufrido la parte protegida del edificio dieran como resultado la desvirtuación del original, se deberá hacer una restitución de la obra al origen.

## Cubiertas

Se recomienda que el material de cubierta sea teja obtenida del desmonte de la cubierta preexistente, siempre que se encuentre en buen estado y sea suficiente para cubrir los paños completos vistos desde la calle.

Alternativamente, se podrá utilizar cualquier otro tipo de teja cerámica: teja árabe, teja árabe vidriada (o combinación de ambas), teja alicantina, teja alicantina vidriada, teja mixta o romana.

La cubrición de azoteas se podrá realizar con cualquier tipo de pavimento, no pudiendo quedar a la vista la lámina asfáltica.

## Carpinterías

En las Rehabilitaciones las carpinterías exteriores de madera, que se encuentren en mal estado de conservación sólo podrán sustituirse por otras nuevas que sean también de madera y con una partición similar a la existente.

En las reestructuraciones, cuando la carpintería de madera exterior se encuentre muy deteriorada, podrá admitirse la sustitución por otras confeccionadas con los materiales admitidos en estas ordenanzas.

## Rejas y elementos metálicos

En las rehabilitaciones los elementos de cerrajería que sea imprescindible sustituir o los que aparezcan de nuevo, se realizaran con la misma técnica que los existentes en la fachada (forja, fundición, roblonados, etc.) y en su diseño se procurará la máxima integración formal.

En las reestructuraciones podrá admitirse la sustitución o nueva implantación protecciones que mantengan los criterios establecidos en estas ordenanzas.

## Nuevas instalaciones

Las instalaciones que se estime oportuno incorporar al edificio, como a acondicionado, gas ciudad, etc., no podrán manifestarse en las fachadas a la calle.

Es conveniente pasar las conducciones por patios o medianeras, y crear una zona instalaciones preferiblemente, en cubierta.

## Aparatos elevadores

Los ascensores cumplirán las condiciones establecidas en las Normas HD-91, en us residenciales. Cuando se trate de obras de rehabilitación o reestructuración podr disminuirse las dimensiones establecidas en la citada norma si con ello se consig mantener en su estado primitivo un elemento arquitectónico relevante.

### 4.2.6. Documentación levantamiento



## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

El cumplimiento de la presente ordenanza se justificará debidamente en la memoria, y documentación gráfica de los proyectos que se redacten. Se realizará un levantamiento detallado del estado actual del edificio a rehabilitar que contendrá, al menos, la siguiente documentación a escala 1/50:

- Planta sótano (si hubiera), baja, plantas de pisos y planta de cubiertas.
- Alzados de todo el edificio.  
Secciones en número suficiente para definir el edificio  
Anexo justificativo del estado de la edificación que contendrá:
- Indicación del sistema portante de los materiales de fachada. También contendrán los detalles de los elementos interesantes que se pretenda conservar.

Referente al sistema estructural, lo siguiente:

- Estudio del terreno. Características de la capa de apoyo actual. Posibles factores o accidentes que puedan influir en las circunstancias, pozos, fosas, conducciones, arquetas, etc.

Cimientos. Se determinará su tamaño y profundidad, material del que están hechos, implicación de los edificios colindantes, estado de conservación, capacidad portante de los mismos y necesidad de recalces.

Referente al sistema portante, se determinara el estado de conservación de forjados y muros, su capacidad resistente y las operaciones de refuerzo o sustitución que se prevea realizar.

### 4.2.7. Urbanización. Características

#### Canalización de las instalaciones

Para la urbanización de las calles se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, abastecimiento de agua, red de saneamiento, gas ciudad, y cualquier otra que pudiera realizarse, deberán ir canalizadas subterráneamente según la sección tipo que ofrece Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Si por alguna causa de fuerza mayor las conducciones de energía eléctrica o telefonía tuviesen que montarse provisionalmente de forma aérea, deberán obligatoriamente ocultarse en unos soportes o cajas "guardacables" sujetos a la fachada de los edificios, hasta que dichas instalaciones puedan trasladarse al subsuelo.

#### Pavimentaciones

La pavimentación podrá ser de piedra natural, con espesores mínimos de 6 cm. si se coloca piedra de la zona o similar (calizas) y de 4 cm si el material a colocar es granito, de adoquines tanto naturales como artificiales y de baldosa hidráulica podrán combinarse con otros materiales que ofrezcan similares características de garantías de durabilidad, desgaste, abrasión y envejecimiento, como el hormigón coloreado en masa tratado superficialmente (espesor mínimo 12 cm), hierro, etc. prohíben expresamente el asfalto y las baldosas de terrazo así como el hormigón impreso u otros elementos que imiten a materiales naturales.

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

En las calles de tráfico rodado se cuidarán especialmente los bordillos, que serán de piedra natural maciza.

El pavimento peatonal de la Avenida Capuchinos, al entenderlo como un elemento que proporciona calidad a un espacio urbano tan representativo, deberá tratarse de manera especial.

### Alumbrado público

En el alumbrado público tiene importancia tanto la luminaria y su disposición como el tipo de lámpara que incorpora. Por ello para las intervenciones se deberán utilizar lámparas con distinta temperatura de color y reproducción cromática para diferenciar la iluminación de los viales del resto del espacio público.

Para la iluminación de los viales se utilizarán lámparas de vapor de sodio alta presión (VSAP) con una temperatura de color de 2000 °K y una reproducción cromática de 40. Para la iluminación de las plazas y espacios de estancia se utilizarán lámparas de halogenuros metálicos (HIT) con una temperatura de color de 6000 °K y una reproducción cromática 95, para lograr una reproducción de los colores y las texturas de buena calidad.

Los edificios singulares que se iluminen deben realizarlo según su ubicación en la trama urbana.

### Mobiliario urbano

Debido a la importancia que tiene la conservación del carácter homogéneo del espacio urbano se pretende dar una orientación de los elementos urbanos a utilizar. Para ello, y tras un estudio del mercado de productos para el mobiliario urbano y de los elementos existentes ya en los ámbitos estudiados, el equipo redactor de este plan Especial cree conveniente la instalación de unos modelos concretos, ya comercializados, que faciliten la adecuación de cualquier intervención al ámbito del Plan Especial.

Se recomienda la utilización del mobiliario urbano de la serie LUCO de Escofet diseñado por Helio Piñón referida en el anteproyecto de ordenación.

En cualquier caso, en el caso de ámbitos urbanos cuyo diseño de nueva planta remodelación sea susceptible de determinarse mediante concurso, el mobiliario urbano correspondiente podrá modificarse, de forma justificada, en la manera que establezca en las bases de los citados concursos.

### Arbolado

Debido a la importancia que tienen las palmeras en el carácter del espacio urbano que conforma el presente plan especial, será obligatoria su conservación y mantenimiento debiéndose reponer cada ejemplar que sea necesario sustituir por ejemplares de misma especie (Phoenix Canariensis) y en la misma ubicación.

En las zonas donde el subsuelo y la amplitud del espacio público lo permita, deberán plantarse árboles de gran copa que dotaran a la plaza o avenida donde se ubiquen, agradables sectores de sombra y contribuirán al embellecimiento de la ciudad.

### 4.3. Ordenanzas particulares. Área única

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

El área objeto del Plan Especial se concreta en el P.G.O.U. 2.000 y se señala como Capuchinos. El área se podría definir como la superficie relacionada con la misma avenida y que además incluye el entorno de la Plaza Juan XXIII.

### 4.3.1 Condiciones de volumen

#### ALINEACIONES

Serán las especificadas en el plano de alturas.

No podrán modificarse en ningún caso dichas alineaciones con Estudio de Detalle.

#### ALTURA MÁXIMA

Serán las especificadas en el plano de alturas.

	Nº plantas	altura
	3	10,50 m
	4	13,00 m
	5	17,00 m
	6	20,00 m
	7	23,00 m

#### ALTURA MÍNIMA

La altura mínima se estable en una planta (3,00 m) menos que la máxima permitida.

#### CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m del punto de unión de dichas alineaciones.

#### EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable vendrá dado por aplicación de los fondos y alturas establecidos en el plano de alturas de manzanas, ajustándose la ocupación de parcela edificable a las alineaciones definidas. La edificación no podrá retranquear de la alineación exterior ni de las alineaciones de la fachada recayentes a la pública, no autorizándose entrantes en las alineaciones en ningún caso.

No se admitirá ninguna construcción en patios de parcela.

En el caso de tratarse de edificios histórico-artísticos se estará a lo dispuesto en Catálogo de Edificios Protegidos del presente Plan Especial de Protección.

#### FACHADA MÍNIMA.

No se establece fachada mínima.

#### FONDO MÁXIMO.

Se establece en 16,00 m si no viene definido otro en el plano de alturas.

#### PARCELA MÍNIMA

# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

Se considera parcela mínima edificable a la parcela catastral actual.

Se admitirán agregaciones de parcelas. En todo caso el proyecto de edificación que sobre dicha agregación se ejecutase, deberá componerse en su alineación, siendo obligatorio mantener en cada parcela catastral original todos los parámetros que se especifican en las presentes ordenanzas.

En ningún caso podrán agregarse solares resultantes de declaración de ruina o derribo ilegal o irregular de edificios protegidos en los niveles establecidos en el presente Plan Especial.

## PATIOS

- Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las Normas generales, salvo para los casos de conservación del edificio mediante su reconversión interior en el cual se podrán conservar los patios existentes con las limitaciones establecidas por las normativas de rango superior vigentes.
- De manzana. Se considerará como tal a aquel que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la máxima altura permitida en la manzana. En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 6,00 m, sin que la cumbre pueda exceder de la cara superior del forjado-techo de la planta baja que da a la fachada exterior. Únicamente se permite en su interior una planta (BAJA) excepto cuando se dedique a garaje-aparcamiento.

Cuando al aplicar las disposiciones de fondo máximo, la anchura del patio resultante fuese inferior a H (máxima altura permitida en la manzana por el cuadro de alturas de la presente ordenanza), se entenderá que se trata de un patio de parcela.

## ENTRANTES

No se admitirá ningún tipo de entrantes en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público.

En la fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante siempre que cumpla con lo establecido en las presentes ordenanzas.

## SALIENTES Y VUELOS

No serán mayores de un metro (1,00 m) e igual o inferior al 6% de la anchura de calle a que de frente la edificación, en un máximo de 60% de la longitud de fachada, o volumen equivalente. A efectos de calcular este 60% no computa la planta baja.

### **4.3.2. Usos.**

Los usos permitidos son, de acuerdo con la clasificación que se establece en el vigente PGOU, los siguientes:

#### ALMACENES

Tipos A , B y C.

#### ASISTENCIAL-BENÉFICO

Tipo A1 y A2.

# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

COMERCIAL	Tipo A, B, E2 y E4
DEPORTIVO	Categorías 1ª y 2ª.
DOCENTE	Todos los tipos
ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO	Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
ESTACIÓN DE SERVICIO	Prohibido
GARAJE-APARCAMIENTO AUTOMÓVILES	Permitido en planta baja y sótano para uso exclusivo de los ocupantes del inmueble
HOTELERO	Todos los tipos.
INDUSTRIAL	Prohibido
OCIO Y RECREO	Tipos A, B1, B2, C1, C2 y C3.
OFICINAS	Todas sus categorías.
RELIGIOSO	Todos los tipos.
USO SANITARIO	Tipos A3, A4 y B
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	Tipos A y B.
SOCIO-CULTURAL	Todos los tipos
TANATORIOS	Todos los tipos.
VIVIENDAS	Todos los tipos.

### **4.3.3 Condiciones Estéticas**

La Instrucción General es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.



# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

## COMPOSICIÓN

### VOLÚMENES

En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones a edificar se tendrá en cuenta las características singulares del entorno, su modulación, variedad y movimiento de formas.

### FACHADAS

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal.

Se fijan para determinar las condiciones de articulación compositiva del frente de fachada, basándonos en consideraciones históricas y arquitectónicas. La fachada se compondrá de tres zonas:

- Basamento
- Cuerpo
- Remate

La manera de definirlos será interpretada dentro de la disciplina del proyecto, con la elasticidad y el buen hacer de la práctica arquitectónica.

1. El basamento de la fachada de un edificio es la zona comprendida entre la rasante de la calle y la línea horizontal representativa de los primeros vuelos o de las impostas del nivel del forjado de la primera planta de pisos.
  - No se permiten balcones ni cuerpos salientes.
  - En esta zona se permiten rótulos no luminosos (iluminados desde el exterior) siempre que estén individualmente asociados a los huecos del basamento y queden perfectamente integrados en la composición general de la fachada y nunca vuelen más que los balcones del cuerpo de fachada.
2. El cuerpo de fachada, se define como la fachada desde el límite superior del basamento hasta la línea inferior del remate.
  - Dicho cuerpo será fundamentalmente plano, permitiéndose balcones que tendrán un vuelo máximo de 1,00 m, y siempre a partir de una altura mínima de 3,00 m sobre el nivel de la acera.  
Se permiten toldos, rótulos y carteles, cumpliendo la normativa al efecto. V. Ordenanzas concretas en punto "Rótulos, Carteles y Toldos".
3. El remate, se entiende como tal, la parte final de la obra que completa el frente de la fachada. Dicha zona comprenderá:
  - La cornisa  
La cornisa y el antepecho superior  
También podría entenderse por remate cualquiera de las dos posibilidades anteriores y la última planta de pisos, si así lo elige el proyectista. Este tratamiento compositivo será de culminación de fachada.  
En una rehabilitación con sobreelevación, se mantendrá la cornisa existente que se desmontará y reconstruirá como otra nueva de mayor calidad, pudiendo colocar una barandilla ligera a 1 metro, como mínimo, a partir del cual se elevará el nuevo cuerpo.

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

Los canalones y bajantes, si fueran vistos en fachada serán de chapa de cobre o zinc y obligatoriamente serán de fundición en el tramo del basamento, y tendrán una cuidada composición para no alterar el esquema compositivo de la misma.

### CUBIERTAS

La cubierta podrá ser:

#### 1. Cubierta inclinada, en cuyo caso regirán las siguientes determinaciones:

- La pendiente del faldón será como máximo de 35%, debiendo resolverse con pendiente única y continua dentro del mismo faldón.

Se permite una única cumbre, a una altura máxima de 3,70m sobre la altura del edificio, debiendo el faldón recayente a la calle tener una profundidad mínima de 3,00 m.

- Dispondrá de peto de remate o alero:

El peto de remate y protección de la cubierta se prolongará en el mismo plano que la fachada. Combinará elementos de barandilla metálica con machones laterales de fábrica de ancho mínimo 0,60 m. La altura del peto medida a partir de la línea de cornisa será como máximo de 1,60 m.

El alero será como máximo de 0,60 m más el sobrevuelo de la teja, en su caso, pudiendo ubicarse hasta una altura de 0,60m sobre la altura del edificio.

- Se prohíbe la apertura de huecos en los faldones de cubierta que viertan a fachada principal. En el resto se permiten huecos en una proporción inferior al 25% de la cubierta, disponiendo como mínimo de una distancia entre lindes o huecos de 0,60m.

Quedarán expresamente prohibidas las cubiertas vistas de fibrocemento o plancha metálica galvanizada.

Queda prohibido el remate de la cubierta inclinada con hastiales a fachada.

Ningún cuerpo de edificación (casetones de escalera, ascensor, etc.) instalaciones a excepción de las antenas de telecomunicaciones sobresaldrá C plano que define el faldón de la cubierta.

Las cambras que resulten bajo cubierta, sólo podrán destinarse para trasteros servicios del edificio, zonas comunes y en el caso de edificios para vivienda piezas de la vivienda sita en la última planta, nunca como unidad independiente. Quedan expresamente prohibidas las cambras sobre los áticos.

Se podrá utilizar cualquier tipo de teja, incluso no cerámicas: teja árabe, teja árabe vidriada (o combinación de las dos), teja alicantina, teja mixta y teja romana.

Se cuidará especialmente la disposición de chimeneas de calefacción o

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

ventilación forzada y otros cuerpos emergentes de forma que queden correctamente insertados en la disposición general de los faldones o terrazas. Se recomienda la asociación en paquetes del mayor número posible de conductos para reducir la cantidad de cuerpos salientes, se intentará además colocarlos en las proximidades de las paredes medianeras.

2. Cubierta plana, en cuyo caso, regirán las siguientes determinaciones:

- El peto de remate y protección de la cubierta se prolongará en el mismo plano que la fachada. Combinará elementos de celosía con machones de fábrica de ancho mínimo 0,60 m.

La altura del peto medida a partir de la línea de cornisa será como máximo de 1,60 m, entendiéndose como altura de peto mínima 1,00 m, que es la establecida por la HD-91.

Sólo se permitirán casetones para la escalera y ascensor, quedando los posibles trasteros y anejos adosados a ellos respetando siempre el límite de 4,00 m a línea de fachada principal.

Para resguardarse del sol se permitirá solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizará mediante flejes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachadas u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

Además deberá cumplirse para que sea autorizada su instalación lo preceptuado en el artículo "Rótulos, carteles y toldos"

### MATERIALES

#### FACHADAS

1. Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas, fundamentalmente, por su color, textura y auténtica expresividad.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo.

Se recomienda el empleo de revocos y estucados con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, térreos, añil, etc.). Los enfoscados se realizarán preferiblemente con mortero bastardo y en cualquier caso deberán maestrasearse y se empleará arena con tamaño máximo de 2 mm. Cuando sirva de soporte a una pintura lisa o revestimiento pegado flexible o ligero, deberá acabarse en la forma bruñido, esto es, sobre la superficie todavía no endurecida se aplicará con llana una pasta de cemento tapando poros e irregularidades, hasta conseguir una superficie lisa. Para evitar agrietamientos se harán llagueados en recuadros no mayor de 3m de lado o se empleará una tela plástica bajo la superficie. Estas características del enfoscado deberán reflejarse tanto en los planos como en el correspondiente apartado de mediciones y presupuesto.

2. Se pueden usar materiales cerámicos que tienen gran tradición en la zona, incluido el ladrillo visto de molde colocado a hueso en llagas y tendeles. Para su utilización será necesario presentar el proyecto de fachada coloreada con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, etc.

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

El uso de piedra como material de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables por la dignidad y nobleza que otorgan a los edificios. Si la piedra se coloca en el zócalo del basamento, deberá tener un grosor igual o superior a los seis centímetros, en una altura mínima de un metro. Se prohíbe cuando se use presentada como mampostería concertada o careada.

En el cuerpo y remate del edificio, cuando se empleen aplacados realizados con materiales foráneos (arabescatos, granitos, etc.) será necesario el dictamen de la Consellería de Cultura. Se permite no obstante, los aplacados con piedras de la zona, Borriol, Ulldecona, Senia, Pulpis,... en cualquiera de sus posibles acabados, excepto el pulido.

3. Se prohíben los muros cortinas donde los elementos metálicos preponderen junto con el vidrio transparente, translúcido u opalino.

Se permite el uso del hormigón visto, en elementos estructurales, cornisas, impostas, etc.; en superficies mayores siempre que responda a un diseño apropiado. El hormigón es susceptible de recibir pinturas y encalados, que pueden dar lugar a interesantes soluciones cromáticas y de textura.

Se prohíbe la utilización mimética en todo edificio de nueva planta, de los materiales y elementos decorativos tradicionales si bien éstos pueden ser tomados como base de inspiración de diseños actuales.

El antepecho de remate del edificio combinará elementos celosía con machones laterales de fábrica de ancho mínimo 60 cm, o al menos mantendrá un porcentaje de vanos no inferior al 50%.

4. Las losas de los balcones no deberán en ningún caso sobrepasar los 10 cm de grosor, más el revestimiento correspondiente.
5. El proyecto contendrá plano a escala 1/50 expresivo de la composición, materiales, color y textura de la fachada y su armonización con los dos edificios colindantes, así como las fotografías del estado actual de dichos edificios.

### FACHADAS SECUNDARIAS

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con criterio similar a la fachada principal.

### MEDIANERAS

Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de manera similar a las fachadas en cuanto a materiales y colores procurando que el acabado de los paramentos responda a una terminación afín con la fachada principal.

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de inmuebles que provoquen medianerías que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta Ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con materiales y colores a definir en cada caso.

### CARPINTERÍAS

# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado o lacado de color oscuro. También se aceptará el acero inoxidable.

Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional en la zona.

## CERRAJERÍAS

En los balcones los elementos verticales de las barandillas predominarán sobre cualquier otro, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia dentro o hacia fuera o combinadamente.

Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

Los perfiles de acero deberán ser macizos o de fundición en hierro o bronce. Se permiten los balcones u antepechos en los que se utiliza la armadura metálica conjugada con el cristal u otros materiales vítreos, placas, opalinas, etc.

## PASO DE LAS INSTALACIONES

Los tendidos aéreos (generalmente de alumbrado público y telefonía) que atraviesen las fachadas que se proyecten, tendrán obligatoriamente dos opciones:

Quedar ocultos en el interior de la fachada, aunque con los registros que indiquen las compañías suministradoras.

Aplicar a la fachada un guardacables registrable que determine el paso de las conducciones.

Los alzados las secciones y mediciones del proyecto, reflejarán estas cuestiones.

Las farolas que se anclen a fachada, obligatoriamente se situarán en las líneas medianeras.

Los registros de cajas para derivaciones que sean necesarios incorporar a la fachada tendrán el menor tamaño que permitan las compañías suministradoras y se fijarán en las líneas medianeras, a ser posible empotradas en ellas de forma que no sobresalgan del plano de fachada y con tapas o puertas revestidas de manera similar o integrada con el revestimiento de la fachada.

Queda totalmente prohibido situar en el frente de fachada tanto las antenas y equipos de telecomunicaciones como los aparatos de aire acondicionado. Dichos aparatos podrán situarse en el patio interior, o en zonas ocultas dentro de la cubierta.

Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del aparato en fachada del basamento, siempre que se realice de forma que quede integrado en la composición de la misma, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada. No deben producir molestias a transeúntes por aire, gotas, salientes,... no se cause perjuicios estéticos y cualquier otro efecto que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 m de rasante. Esta solución deberá figurar en los planos de fachada y en el correspondiente capítulo de mediciones y presupuesto. En todo caso su aprobación será potestativa.

# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

Ayuntamiento.

## RÓTULOS, CARTELES Y TOLDOS

### RÓTULOS, CARTELES

Los rótulos no serán luminosos (se iluminarán si se estima conveniente desde el exterior) y se emplazarán preferiblemente en el interior del hueco.

Si fuera necesario colocar el rótulo o cartel fuera del hueco, siempre en el mismo plano de fachada, se deberá colocar sobre los huecos sin sobrepasar la anchura de cada uno de estos, teniendo en cuenta el diálogo con el edificio. Los que se coloquen perpendiculares a fachada dejarán una altura libre mínima de 2,50 m desde la acera y su tamaño máximo no sobrepasará los 0,40 m de ancho por 0,80 m de alto si se sitúan en el basamento. Caso de colocarse en el cuerpo o remate del edificio, estas dimensiones pasarán a ser de 0,60 m de ancho y una altura máxima coincidente con la altura de planta en que se sitúe.

Quedan prohibidos los rótulos en los balcones.

En cualquier caso, nunca podrán colocarse de manera que oculten o afecten a elementos protegidos.

### TOLDOS

Deberán ser de lona retráctiles, cuya única función sea la de proteger del sol, y deberán ir siempre asociados individualmente a huecos.

Se cuidará la elección de su color para su coordinación con los acabados de la fachada y del entorno.

La altura libre desde la parte inferior de un toldo hasta la acera no será nunca inferior a 2,20 m.

## ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS (CHIMENEAS, CASETAS DE ASCENSOR, CAJAS ESCALERAS, ETC.).

Se tratarán con materiales iguales a la fachada o coherentes con los generales del edificio, de forma tal que no se produzcan rupturas visuales.

Los canalones y bajantes, si fueran vistos en fachada serán de chapa de cobre o zinc y tendrán una cuidada composición para no alterar el esquema compositivo de la misma y obligatoriamente serán de fundición en el tramo del basamento. Además, deberán conectar obligatoriamente con la red de saneamiento existente.

El proyecto contendrá planos de detalle de todos los elementos de cerrajería, carpintería, así como de los pasos de instalaciones, rótulos, carteles, toldos y elementos complementarios que expresen las características de los mismos.

### NOTA

Las solicitudes de derribo de edificios deberán ser acompañadas de documentación fotográfica suficiente para el perfecto conocimiento del aspecto exterior de los mismos.

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

Dicha documentación será también obligatoria en casos de reforma o modificación de fachadas.

Previamente al derribo de cualquier edificio se presentará el proyecto del que lo va a sustituir.

### 4.3.4 Yacimientos arqueológicos

En el interior del área sujeta a planeamiento especial será de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 5/2007 en lo relativo al patrimonio arqueológico.

## 5. Catálogo.

### 5.1. Niveles de Protección. Obras posibles

Los elementos protegidos se han clasificado según el siguiente tipo:

#### **PALMERAS**

Debido a la importancia que tienen las palmeras en el carácter del espacio urbano que conforma el presente plan especial, será obligatoria su conservación y mantenimiento debiéndose reponer cada ejemplar que sea necesario sustituir por ejemplares de la misma especie (*Phoenix Canariensis*) y en la misma ubicación.

#### **PROTECCIÓN INDIVIDUAL PARCIAL (P.I.P.)**

Se incluyen en esta categoría los edificios cuya fachada, por su singularidad, carácter tradicional o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar el valor ambiental urbano, siendo de interés público su presencia en el escenario urbano con el fin de preservar esas características ambientales.

Se deberá conservar en todos los casos la fachada y los elementos señalados en esa ficha.

#### **NOTA**

Todo edificio catalogado, como mínimo deberá conservar la fachada existente. En cualquier intervención de ella deberá conservar, recuperar y/o restituir los elementos originales.

La conservación de la fachada no impide que si el Plan Especial lo permite, se pueda elevar su altura con las características que se han enunciado en los criterios para las sobreelevaciones.

En el caso de que la observación de la Normativa de Habitabilidad o de Protección contra incendios afectase a elementos de interés arquitectónico o histórico, se deberá consultar con la Administración la manera de llevar a cabo su cumplimiento.

Los edificios, conjuntos y elementos pertenecientes al Patrimonio Catalogado quedarán recogidos de forma ordenada en el Catálogo anexo.

El alcance y situación geográfica del Patrimonio Construido (catalogado o no) contiene en los planos de ordenación.

# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

## 5.2. Obras posibles en cada nivel de protección. Procedimiento

1. Las obras que se podrán o habrán de realizarse en cada edificio o elemento concreto incluido en uno de los tres grados de protección, dependerán de:

Que esté o no incluido en el Catálogo y dentro de éste, del grado de protección asignado.

Las Ordenanzas aplicables.

La necesidad de las obras propuestas.

2. Las obras en todos los edificios y elementos cumplirán las Ordenanzas Generales del presente Plan Especial y si estuvieran sometidas a protección, se sujetarán además al siguiente procedimiento:

Presentación de la documentación e información completa del inmueble según el grado de protección que le corresponda, y el destino que se pretende darle, con las obras o intervenciones propuestas que se deseen realizar.

Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, la Administración Municipal podrá o bien proceder al informe del punto c) siguiente, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que se aprecie su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.

La Administración Municipal, cuando el proyecto presentado cumpla las condiciones establecidas en el presente Plan Especial, emitirá informe sobre las obras admisibles.

Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del proyecto definitivo de las obras o intervenciones que se conserven y las que se modifiquen, sustituyan o creen de nueva planta, para la solicitud de Licencia y su tramitación.

En los Artículos siguientes de estas normas, se recogen los tipos de obras posibles cada grado de protección, según las diferentes partes o elementos afectados de edificación.

En todo elemento catalogado será obligatorio como mínimo, realizar las obras necesarias para afianzarlo y mantenerlo, previamente a cualquier otro tipo de actuación.

En todo edificio catalogado en cualquier grado, será posible realizar las obras apropiadas al grado o categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación y, en ciertos casos justificados por la inspección, imponerse obras necesarias propias del grado precedente., Incluso podría impedirse razonadamente ciertas obras degradantes de sus condiciones, que fuesen permitidas en razón del grado en que estuviese catalogado.

### OBRAS EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN PARCIAL (P.I.P.)

1. El nivel máximo de las obras posibles, entendido sobre la globalidad del edificio será el de reestructuración.

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

2. Los cuerpos o partes sobre los que recae la protección deberán mantenerse en su integridad, y para ellos el nivel máximo de las obras posibles será el de rehabilitación pudiéndoles imponer las obras de restauración que se estimen necesarias.

3. Sobre el resto de elementos del edificio y a la vista de las características y de la documentación presentada, podrán admitirse obras de reestructuración que, en todo caso, deberán mantener las características esenciales del edificio original (altura de entreplanta, materiales, colores, distribución de huecos, aleros, decoración, etc.).

Las soluciones se adecuarán al espacio dominante en cuanto a ritmos y proporciones de huecos.

### OBRAS EN EDIFICIOS DEL PATRIMONIO NO CATALOGADO

Se estará a lo dispuesto en la normativa de carácter general de aplicación en la totalidad del ámbito del Plan Especial.

#### 5.3. Listado de elementos

#### 5.4.

**CAPUCHINOS**, Avenida

<b>001</b> CAPUCHINOS, 3	ED. VIVIENDAS	REHABILITACIÓN	P.I.P.
<b>002</b> CAPUCHINOS, 7	ED. VIVIENDAS	REHABILITACIÓN	P.I.P.
<b>003</b> CAPUCHINOS, 31, 33 y 35	ED. VIVIENDAS	REHABILITACIÓN	P.I.P.

#### 5.4. Fichas

Ver anexo.

### 6. Licencias de Obras

#### 6.1. Documentación a presentar en la solicitud de licencia de obras.

El cumplimiento de la presente ordenanza se justificará debidamente en la memoria, pliego de condiciones, documentación gráfica de los proyectos técnicos y documentación exigible en su caso (memoria valorada, presupuesto, etc.).

Se considera imprescindible en el contenido del proyecto necesario en las obras mayores, además de la documentación de contenidos mínimos de las Normas de Instrucciones y Código Técnico:

- La inserción de la nueva fachada dentro del paño de la manzana en que se inscribe el edificio, a escala 1/200, con el objeto de comprobar la correcta inserción del edificio en su entorno.
- Definición de detalles específicos a escala 1/20 como pueden ser rejillas, carpinterías, recercados de huecos, cornisa, etc.

Asignación de texturas y colores en el alzado.

Además para la intervención en edificios existentes, se realizará un levantamiento detallado del estado actual del edificio que contendrá según sea el tipo de intervención, al menos, la siguiente documentación a escala 1/50:

## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

- Planta sótano (si hubiera), baja, plantas de pisos y planta de cubiertas.
- Plantas (incluso la de cubiertas y sótanos si hubiera)

Alzados de todo el edificio.

Secciones en número suficiente para definir el edificio.

Indicar el sistema portante de los materiales de fachada. También contendrán los detalles de los elementos interesantes que se pretenda conservar.

Referente al sistema estructural, será necesario lo siguiente:

- Estudio del terreno. Características de la capa de apoyo actual. Posibles factores o accidentes que puedan influir en las circunstancias, pozos, fosas, conducciones, arquetas, etc.
- Cimientos. Se determinará su tamaño y profundidad, material del que están hechos, implicación de los edificios colindantes, estado de conservación, capacidad portante de los mismos y necesidad de recalces.

Sistema portante. Se determinara el estado de conservación de forjados y muros, su capacidad resistente y las operaciones de refuerzo o sustitución que se prevea realizar.

### **6.2. Obras en edificios protegidos.**

#### **6.2.1. Documentación para la información del edificio protegido.**

Para una más perfecta información de cada edificio, a efectos de fundamentar científicamente el Informe Municipal que haya de determinar las obras admisibles en cada categoría o grado de los inmuebles catalogados, los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado, en función de las obras a realizar, tipo de protección, y dictamen del Técnico municipal una vez realizada por éste la pertinente visita a la obra.

Planos de información del estado actual, que constarán de:

- Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos, a escala 1/50.
- Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/50.

Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/50.

Señalamiento sobre planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

Documentación fotográfica del edificio en su conjunto así como del alzado de edificios contiguos de la misma manzana. Dimensión mínima de las fotografías 10 x 15 cm.

Cuando la actuación afecte a partes o elementos protegidos de edificios con grado de protección P.I.P., y en cualquier caso, cuando lo determine el técnico municipal a partir de la información obtenida en la visita al inmueble, además podrá exigirse:



## PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

- Detalles a escalas 1/50 - 1/20 o fotografías de acabados interiores del edificio (colores, decoraciones, molduras...) con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alfézares, etc.,
- Estudio de volúmenes o cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escalas 1/200 a 1/100. y en su caso efectos de su perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etc.)

Planos de las zonas libres, jardines o patios interiores, con indicación (acompañando si procede fotografía) de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc.).

Cuando se trata de espacios con vegetación a proteger, se deberá presentar por el Técnico correspondiente detalle de las especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etc. a escala 1/100 ó 1/50.

### **6.2.2. Tramitación para obtener licencias de obras.**

Para la obtención de la licencia de obras de un edificio protegido, se deberá seguir el siguiente trámite:

1. El Arquitecto autor de la obra de reforma del edificio, deberá traer un informe en el que conste:
  - El estado de conservación del edificio general.
  - El estado de conservación de los interiores.

Elementos arquitectónicos interesantes para su conservación desde el punto de vista patrimonial. Referidos a escalera, barandilla, zócalos, patios, pinturas, pavimentos, etc.

2. Visita acompañada del Arquitecto con el Arquitecto Municipal, quién conocerá y verificará el contenido del interior.
3. Se buscará la viabilidad de la asimilación de los elementos arquitectónicos interesantes, relacionándolos con el nuevo uso o la adecuación del edificio.
4. Se realizará el proyecto del edificio y se visará por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana. Y se llevara al Ayuntamiento para la obtención de correspondiente Licencia de Obras.
5. Existirá una revisión final en la que el arquitecto Municipal o la comisión de cultura juzguen la adaptación de la obra al proyecto aprobado. De tal forma, que si desviación fuese importante o sustancial, se obligara al propietario a corregirla, de querer hacerlo, incurrirá en infracción urbanística, con anulación y devolución de todas las ventajas que dicho edificio haya obtenido por estar catalogado.

Todo peticionario de Licencia de Obras de Reforma deberá acreditar el cumplimiento del deber impuesto por el artículo 87 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística que establece la obligación de una inspección periódica para los propietarios inmuebles catalogados o aquellos cuya vida supere los 50 años.

# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

## MODELO INSTANCIA PARA ACOMPAÑAR SOLICITUD DE LICENCIA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

**PETICIONARIO:**

Nombre:	N.I.F.:
Dirección:	
Municipio:	
Código Postal:	Provincia:

**EMPLAZAMIENTO DE LAS OBRAS:**

**GRADO DE PROTECCIÓN:**

- Sin grado de protección:
- Con grado de protección:
  - P.I.: Protección Integral
  - P.I.G.: Protección Individual General
  - P.I.P.: Protección Parcial

**GRADO DE EXPOSICIÓN ARQUEOLÓGICA:**

- Área de máxima protección
- Área de protección arqueológica
- Área de vigilancia arqueológica
- Sin grado de protección

**TIPO DE OBRA:**

Solicitud de licencia de obras:

<input type="checkbox"/> MAYORES	<input type="checkbox"/> MENORES
<input type="checkbox"/> De derribo	
<input type="checkbox"/> Nueva Planta	
<input type="checkbox"/> Sobreelevación	
<input type="checkbox"/> Adición lateral	
<input type="checkbox"/> Conservación	<input type="checkbox"/> Conservación
<input type="checkbox"/> Restauración	<input type="checkbox"/> Restauración
<input type="checkbox"/> Rehabilitación (modernización - reforma)	<input type="checkbox"/> Rehabilitación (modernización - reforma)
<input type="checkbox"/> Reestructuración (modernización - reforma - sustitución parcial)	

**Aportación de documentos técnicos:**

<input type="checkbox"/> PROYECTO BASICO	<input type="checkbox"/> MEMORIA VALORADA / DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
<input type="checkbox"/> PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN	<input type="checkbox"/> PROYECTO BASICO
<input type="checkbox"/> PROYECTO EJECUCIÓN	<input type="checkbox"/> PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN
<input type="checkbox"/> DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA POR GRADO DE PROTECCIÓN	<input type="checkbox"/> PROYECTO EJECUCIÓN
	<input type="checkbox"/> DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA POR GRADO DE PROTECCIÓN

**USOS:**

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Almacenes</li> <li><input type="checkbox"/> Asistencial - Benefico</li> <li><input type="checkbox"/> Comercial</li> <li><input type="checkbox"/> Deportivo                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Docente</li> <li><input type="checkbox"/> Espectáculo y recreativo</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Garaje - aparcamiento automóviles</li> <li><input type="checkbox"/> Hotelero</li> <li><input type="checkbox"/> Ocio y recreo</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Oficinas</li> <li><input type="checkbox"/> Religioso</li> <li><input type="checkbox"/> Usos sanitarios                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Servicios administrativos</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> Socio-cultural</li> <li><input type="checkbox"/> Vivienda</li> <li>Otros, especificar:</li> </ul> |
|---|--|



# PLAN ESPECIAL PROTECCION CAPUCHINOS

AFECCIÓN DE LAS OBRAS:

CONDICIONES DE VOLUMEN		EXISTENTE	CUMPLE LO ESTABLECIDO POR EL PLAN	PROPUESTO
<input type="checkbox"/> Alineaciones			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Altura máxima			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Edificabilidad			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Patios			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Entrantes			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Salientes y vuelos			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
CONDICIONES ESTÉTICAS		EXISTENTE	CUMPLE LO ESTABLECIDO POR EL PLAN	PROPUESTO
<input type="checkbox"/> Volumetría			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Fachadas			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Huecos			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Cubiertas			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Ático			<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Materiales				
	Fachadas:			
	-			
	-			
	-			
	Medianeras:			
	Carpintería:			
	Cerrajería:			
<input type="checkbox"/> Paso de instalaciones				
<input type="checkbox"/> Rótulos				
<input type="checkbox"/> Carteles				
<input type="checkbox"/> Toldos				
<input type="checkbox"/> Elementos complementarios:				
	Chimeneas:			
	Cajas de escaleras:			
	Casetas de ascensor:			



## ANEXO II. Abreviaturas y siglas

Art. Artículo.

AR Área de Reparto.

cm Centímetros.

CTE Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006 de 17 de marzo).

D Decreto.

DC-09 Normas de Diseño y Calidad (Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda).

DB-SI Documento Básico de Seguridad contra Incendio, del CTE.

DB-SUA Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad, del CTE.

L Ley.

Legislación de Accesibilidad

Legislación en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

Legislación de Actividades

Legislación en materia de Actividades, en particular la Ley de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana (L 6/2014, de 25 de julio, de la GV).

Legislación de Acústica

Legislación en materia de protección contra la contaminación Acústica y calidad ambiental.

Legislación de Aguas

Legislación en materia de Aguas y Saneamiento de aguas residuales.

Legislación de Carreteras

Legislación en materia de Carreteras, en particular LCCV; Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus posteriores modificaciones, en todo aquello que no se oponga a la citada Ley 37/2015; y Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios y sus posteriores modificaciones.

Legislación de Costas

Legislación en materia de Costas, en particular Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; y su Reglamento General de Costas (RD 876/2014, de 10 de octubre).

Legislación de Espectáculos

Legislación en materia de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

Legislación de Impacto Ambiental

Legislación en materia de Impacto Ambiental.

Legislación de Montes

Ley de Montes (L 43/2003 de 21 de noviembre), modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril.



## Legislación de Movilidad

Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana (L 6/2011 de 1 de abril).

## Legislación de Policía Sanitaria Mortuoria

Legislación en materia de Policía Sanitaria y Mortuoria.

## Legislación de Prevención de la Contaminación

Legislación en materia de prevención y control integrados de la Contaminación y Calidad Ambiental.

## Legislación de Protección Atmosférica

Legislación en materia de protección del medio ambiente atmosférico.

## Legislación de Puertos

Legislación en materia de Puertos, en particular el RDL 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

## Legislación de Residuos

Legislación en materia de Residuos.

## Legislación de Riesgos Laborales

Legislación en materia de Prevención de Riesgos Laborales y disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

## Legislación del Sector Aeroportuario

Legislación en materia del Sector Aeroportuario, en particular Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea; Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas, y sus modificaciones; Decreto 2490/1974, de 9 de agosto; Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre; Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto; Decreto 1844/1975, de 10 de julio, por el que se definen las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los helipuertos, modificado por el citado Real Decreto 1541/2003).

## Legislación del Sector Eléctrico

Legislación en materia del Sector Eléctrico.

## Legislación del Sector Ferroviario

Legislación en materia del Sector Ferroviario, en particular la L 38/2015 de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario; y el Reglamento del Sector Ferroviario, RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

## Legislación de Vías Pecuarias

Legislación en materia de Vías Pecuarias.

## Legislación de Telecomunicaciones

Legislación en materia de Infraestructuras de Telecomunicación.

## Legislación de Transportes

Legislación en materia de Ordenación de los Transportes Terrestres.

LFSV Ley por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana (L 2/2017 de 3 de febrero, de la GV).

LOE Ley de Ordenación de la Edificación (L 38/1999 de 5 de noviembre).

LOFCE Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación (L 3/2004 de 30 de junio, de la Generalitat).

TRLOTUP Texto Refundido Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (Decreto Legislativo 1/2001, de 18 de junio, del Consell).



LPCV	Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (L 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, y sus modificaciones).
LS	Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
LVCV	Ley de la Vivienda de la Comunidad Valenciana (L 8/2004 de 20 de octubre, de la GV).
m	Metros.
NNUU	Normas Urbanísticas del PGE.
PGE	Plan General Estructural de Castellón de la Plana.
POP	Plan de Ordenación Pormenorizada de Castellón de la Plana.
RC	Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat Valenciana (Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell).
RD	Real Decreto.
RDL	Real Decreto Ley.
RPSMCV	Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad Valenciana (D 39/2005 de 25 de febrero, del Consell).
RSCL	Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (D de 17 de junio de 1955).
RZ	Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes), en lo que no se oponga o contradiga a la LOTUP.
UE	Unidad de Ejecución.
VPP	Viviendas de Protección Pública.





## ANEXO III. Definiciones

1. Conceptos utilizados en la presente normativa, complementando las definiciones contenidas en los Títulos 2º y 3º del RZ, en el CTE y en las normativas urbanísticas y de edificación vigentes, por orden alfabético:

**Altito:** Forjado situado entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

**Altura reguladora:** Dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros (m). Si el plan no establece otra regulación:

- a) En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a 1,50 m, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.
- b) En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

**Área de movimiento:** Ámbito delimitado en los planos de ordenación donde la posición de la edificación es libre en el interior de la misma.

**Cota de referencia:** Línea de rasante de la acera o, en el caso de edificaciones no alineadas con viario, de la rasante natural del terreno. En zonas inundables, la cota de referencia podrá situarse en la cota de inundabilidad definida en el estudio de inundabilidad.

**Cubierta verde:** Parte exterior del techo de un edificio con un sistema constructivo que tiene un acabado vegetal sobre una porción de tierra o sustrato y que es concebido especialmente para obtener beneficios ambientales.

**Cuerpo volado abierto:** Aquel cuyos paramentos estancos, sin contar suelo y techo, no superan el 50% de su envolvente.

**Edificabilidad:** Definida por el Art. 39 del RZ. Su cómputo se realizará con arreglo a los Art. 35 y 36 del RZ. Además de lo indicado en ellos, no computarán como superficie construida a efectos de Edificabilidad:

- a) Los espacios no cubiertos.



- b)** Los elementos salientes.
- c)** El 50% de la superficie construida de los cuerpos volados abiertos.
- d)** Soportales y pasajes de uso público recogidos en el planeamiento.
- e)** La edificabilidad en semisótanos computará en la parte proporcional de su altura que sobresalga a partir de la cota de referencia.

**Efecto isla de calor:** Efecto que se produce en las ciudades, especialmente durante las noches de verano, cuando los centros urbanos presentan temperaturas superiores a sus entornos agroforestales, que pueden llegar a los ocho grados de diferencia en casos extremos.

Existen siete causas principales de esta anomalía térmica:

- Materiales de construcción con elevada capacidad calorífica, que retienen el calor durante el día.
- Introducción de calor debida a la actividad humana.
- Disminución de la evaporación por la pavimentación y la eficacia de los sistemas de drenaje hacia el alcantarillado, y por la falta de vegetación.
- Menor pérdida de calor sensible por reducción de la velocidad del viento.
- Aumento de la absorción de la radiación solar debido a la geometría urbana.
- Disminución de la irradiación nocturna debida a los cañones geométricos de la ciudad (calles con frentes edificados) que no dejan salir parte del calor.
- Reemisión hacia la superficie de parte de la radiación debida a la contaminación atmosférica.

**Entresuelo:** Se denomina entresuelo a aquella planta que se sitúa en una posición intermedia entre la planta baja y las plantas tipo de edificios existentes.

**Espacio libre de parcela:** Superficie de la parcela que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

**Fuera de alineación:** Situación en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales, quedando parte de la parcela inedificable de acuerdo con la ordenación urbanística.

**Muro verde:** Muro recubierto de vegetación.

**Obras Mayores:** las que no quepa incluir en la categoría de Obras Menores.

**Obras Menores:** las que no afecten a la estructura o elementos sustentantes de un inmueble, como son las de cerramiento, vallado, publicidad, etc., y que sea de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, como son las de simple reparación, cerramiento y que además no necesiten de proyecto técnico firmado por profesional, conforme al Art. 2.2 de la LOE.

**Patio inglés:** Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.



**Rasante:** Equivale a la Cota de referencia, salvo que se especifique alguno de los siguientes tipos:

- a) Rasante actual: Perfil longitudinal de la vía existente.
- b) Rasante de la acera: Perfil longitudinal de la vía en la alineación de la edificación, de acuerdo con la rasante oficial. Salvo especificación en contra, coincidirá con el nivel de la acera del vial correspondiente.
- c) Rasante natural del terreno: Perfil longitudinal del terreno en la alineación de la edificación antes de realizar la actuación pretendida.

**Rasante oficial:** Perfil longitudinal en el eje de la vía pública, definido en los documentos oficiales vigentes o en el acta correspondiente expedida por el Ayuntamiento.

**Resiliencia:** Capacidad de un determinado sistema ecológico de absorber alteraciones en sus parámetros y variables y persistir con sus dinámicas (C. S. Holling, 1973). ONU-Hábitat define la resiliencia urbana como la capacidad de un sistema urbano de absorber un impacto u otras catástrofes y recuperarse rápido de ellas.

**Semisótano:** Planta, o parte de esta, en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa entre 0'60 y 1'20 m por encima de la cota de referencia, y su suelo por debajo de ella.

**Solar:** Conforme a lo establecido en el Art. 186 del TRLOTUP, o norma que la sustituya.

**Sótano:** Planta, o parte de la misma, en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa, por debajo de 0,60 m a partir del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

**Superficie ocupada de parcela:** la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. No computa la superficie de las construcciones por debajo de la planta baja. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

**Planta baja:** Aquella cuyo pavimento se encuentra a una cota igual o inferior a 1,50 m de la cota de referencia (2,10 m en el caso de zonas por debajo de la cota +3 m sobre el nivel del mar, y que no se trate de tipología en manzana compacta o cerrada).

**Pieza habitable:** Aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas. No se consideran como tales vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

**Uso permitido:** Definido en el Anexo V del TRLOTUP. El hecho de no estar expresamente entre los no permitidos no significa que esté permitido ya que puede tratarse de un uso no previsto, en cuyo caso se resolverá por criterio de analogía y similitud.

2. Las definiciones contenidas en los Títulos 2º y 3º del RZ utilizadas subsidiariamente en el POP vienen recogidas en documento Anexo.





## ANEXO IV. Definiciones del Reglamento de Zonas

Definiciones contenidas en los Títulos 2º y 3º del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, utilizadas subsidiariamente en el POP. Se transcriben literalmente para facilitar su aplicación subsidiaria en caso de no estar regulado de otra manera en estas Ordenanzas.

### Título II. Parámetros urbanísticos. Definiciones

#### Capítulo I. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

Artículo 8. Alineación de vial

Artículo 9. Ancho de vial en un punto

Artículo 10. Manzana

Artículo 11. Patio de manzana

Artículo 12. Línea de rasante

Artículo 13. Cota de rasante

#### Capítulo II. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

Artículo 14. Parcela

Artículo 15. Parcela edificable

Artículo 16. Solar

Artículo 17. Lindes de parcela

Artículo 18. Linde frontal de parcela

Artículo 19. Cerramientos de parcela

Artículo 20. Parcela mínima

Artículo 21. Frente de parcela

Artículo 22. Círculo inscrito

Artículo 23. Ángulo medianero

#### Capítulo III. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

Artículo 24. Alineaciones de la edificación

Artículo 25. Alineaciones de la edificación en planta baja

Artículo 26. Alineación de la edificación en plantas de pisos

Artículo 27. Alineaciones del volumen

Artículo 28. Distancia al linde

Artículo 29. Retranqueo de la edificación



Artículo 30. Profundidad edificable

Artículo 31. Separación entre edificaciones

#### Capítulo IV. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Artículo 32. Superficie ocupada

Artículo 33. Coeficiente de ocupación

Artículo 34. Superficie libre

Artículo 35. Superficie construida por planta

Artículo 36. Superficie construida total

Artículo 37. Superficie útil

Artículo 38. Volumen construido

Artículo 39. Edificabilidad

Artículo 40. Coeficiente de edificabilidad neta

Artículo 41. Coeficiente de edificabilidad bruta

#### Capítulo V. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

Artículo 42. Altura reguladora

Artículo 43. Altura total

Artículo 44. Número de plantas

Artículo 45. Medianera

Artículo 46. Planta baja

Artículo 47. Planta piso

Artículo 48. Planta ático

Artículo 49. Aprovechamiento bajo cubierta

Artículo 50. Entreplanta

Artículo 51. Sótano

Artículo 52. Semisótano

Artículo 53. Soportal

Artículo 54. Pasaje

Artículo 55. Altura de planta

Artículo 56. Altura libre de planta

Artículo 57. Cuerpos volados

Artículo 58. Elementos salientes

Artículo 59. Edificaciones auxiliares

Artículo 60. Elementos técnicos de las instalaciones

Artículo 61. Patios de luces y ventilación

#### Título III. Configuración de las zonas de ordenación urbanística



## Capítulo I. Sistemas de ordenación

Artículo 62. Sistemas de ordenación

Artículo 63. Clases

Artículo 64. Ordenación por alineación de calle

Artículo 65. Ordenación por edificación aislada

Artículo 66. Ordenación por definición volumétrica

## Capítulo II. Tipologías edificatorias

Artículo 67. Tipologías edificatorias

Artículo 68. Manzana compacta

Artículo 69. Manzana cerrada

Artículo 70. Bloque exento

Artículo 71. Bloque adosado

Artículo 72. Volumen específico

Artículo 73. Volumen contenedor

## Capítulo III. Usos globales

Artículo 74. Usos globales

Artículo 75. Uso residencial

Artículo 76. Uso industrial

Artículo 77. Uso terciario

## Capítulo IV. Zonas de ordenación urbanística

Artículo 78. Zona de ordenación urbanística

# TÍTULO II

## Parámetros urbanísticos. Definiciones

### Capítulo I

#### Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

##### Artículo 8. Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

##### Artículo 9. Ancho de vial en un punto



Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m).

#### **Artículo 10. Manzana**

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

#### **Artículo 11. Patio de manzana**

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

#### **Artículo 12. Línea de rasante**

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

#### **Artículo 13. Cota de rasante**

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

### **Capítulo II**

#### **Parámetros urbanísticos relativos a la parcela**

#### **Artículo 14. Parcela**

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

#### **Artículo 15. Parcela edificable**

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

#### **Artículo 16. Solar**

Sustituido por lo establecido al respecto en Anexo I, conforme al Art. 177 de la LOTUP o norma que la sustituya.

#### **Artículo 17. Lindes de parcela**

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

#### **Artículo 18. Linde frontal de parcela**



Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

#### **Artículo 19. Cerramientos de parcela**

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

#### **Artículo 20. Parcela mínima**

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

#### **Artículo 21. Frente de parcela**

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m)

#### **Artículo 22. Círculo inscrito**

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

#### **Artículo 23. Ángulo medianero**

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

### **Capítulo III**

#### **Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela**

##### **Artículo 24. Alineaciones de la edificación**

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

##### **Artículo 25. Alineaciones de la edificación en planta baja**

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

##### **Artículo 26. Alineación de la edificación en plantas de pisos**

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.



### **Artículo 27. Alineaciones del volumen**

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

### **Artículo 28. Distancia al linde**

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m).

### **Artículo 29. Retranqueo de la edificación**

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

### **Artículo 30. Profundidad edificable**

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m).

### **Artículo 31. Separación entre edificaciones**

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

## **Capítulo IV**

### **Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación**

#### **Artículo 32. Superficie ocupada**

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

#### **Artículo 33. Coeficiente de ocupación**



Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

#### **Artículo 34. Superficie libre**

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ).

#### **Artículo 35. Superficie construida por planta**

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

#### **Artículo 36. Superficie construida total**

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m)

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

#### **Artículo 37. Superficie útil**

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles ( $m^2u$ ).

#### **Artículo 38. Volumen construido**

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos ( $m^3$ ).



### **Artículo 39. Edificabilidad**

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

### **Artículo 40. Coeficiente de edificabilidad neta**

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t / m^2s$ ).

### **Artículo 41. Coeficiente de edificabilidad bruta**

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t / m^2s$ ).

## **Capítulo V**

### **Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios**

#### **Artículo 42. Altura reguladora**

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m).

#### **Artículo 43. Altura total**

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.



Se expresa en metros (m).

#### **Artículo 44. Número de plantas**

El número de plantas que componen un edificio –incluida la planta baja y el ático, si existe– constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42.

#### **Artículo 45. Medianera**

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

#### **Artículo 46. Planta baja**

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera– se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

#### **Artículo 47. Planta piso**

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

#### **Artículo 48. Planta ático**

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

#### **Artículo 49. Aprovechamiento bajo cubierta**

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 36 de este reglamento.

#### **Artículo 50. Entreplanta**

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

#### **Artículo 51. Sótano**

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.



En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

#### **Artículo 52. Semisótano**

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

#### **Artículo 53. Soportal**

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

#### **Artículo 54. Pasaje**

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

#### **Artículo 55. Altura de planta**

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

#### **Artículo 56. Altura libre de planta**

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo –o, en su caso, del falso techo– de una planta.

Se expresa en metros (m).

#### **Artículo 57. Cuerpos volados**

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

#### **Artículo 58. Elementos salientes**

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

#### **Artículo 59. Edificaciones auxiliares**



Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

#### **Artículo 60. Elementos técnicos de las instalaciones**

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

#### **Artículo 61. Patios de luces y ventilación**

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

### **TÍTULO III**

#### **Configuración de las zonas de ordenación urbanística**

##### **Capítulo I**

##### **Sistemas de ordenación**

#### **Artículo 62. Sistemas de ordenación**

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

#### **Artículo 63. Clases**

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

#### **Artículo 64. Ordenación por alineación de calle**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.
3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

#### **Artículo 65. Ordenación por edificación aislada**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.



2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.
3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

### **Artículo 66. Ordenación por definición volumétrica**

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.
2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.
3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

## **Capítulo II**

### **Tipologías edificatorias**

#### **Artículo 67. Tipologías edificatorias**

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

#### **Artículo 68. Manzana compacta**

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

#### **Artículo 69. Manzana cerrada**

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central, que puede estar ocupado en la planta baja, en el interior de la manzana.

#### **Artículo 70. Bloque exento**

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

#### **Artículo 71. Bloque adosado**

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

#### **Artículo 72. Volumen específico**



Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

### **Artículo 73. Volumen contenedor**

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

## **Capítulo III**

### **Usos globales**

#### **Artículo 74. Usos globales**

1. Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
2. A los efectos del presente reglamento, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

#### **Artículo 75. Uso residencial**

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.
2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
  - a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
  - b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

#### **Artículo 76. Uso industrial**

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

#### **Artículo 77. Uso terciario**

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

## **Capítulo IV**

### **Zonas de ordenación urbanística**

#### **Artículo 78. Zona de ordenación urbanística**

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.





## ANEXO V. Normativa de referencia

1. La siguiente normativa, vigente en el momento de redacción del POP, se cita a título indicativo para recordar su aplicación obligatoria, por su especial afeción en el conjunto de actividades, sin menoscabo de la demás normativa que resulte de aplicación en cada caso.
2. El Ayuntamiento podrá completar o actualizar este Anexo con arreglo a los cambios en la normativa a la que hace referencia, sin necesidad de los procedimientos regulados para las modificaciones del POP.
3. Normativa de referencia:
  - a) **Edificación.**
    - Ley 38/1999, de ordenación de la edificación (LOE). Estatal
    - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). Estatal.
  - b) **Accesibilidad.**
    - Ley 1/1998, Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, en la Comunidad Valenciana. Generalitat.
    - DECRETO 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.
    - Decreto 151/2009, se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. Generalitat.
    - Real Decreto 505/2007, aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. Estatal.
    - Real Decreto 173/2010, modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2016, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (DB-SUA). Estatal.
  - c) **Movilidad.**
    - Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunidad Valenciana. Generalitat.
  - d) **Seguridad contra incendios.**
    - Real Decreto 173/2010, modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2016, de 17 de marzo, en materia de seguridad en caso de incendio. Estatal.
    - Decreto 58/2013, del Consell por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana, concretamente las condiciones de seguridad en la interfaz urbano-forestal establecidas en el art. 32. Generalitat.
    - Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell, por el cual se aprueba el Pliego General de Normas de Seguridad en prevención de incendios forestales que se han de observar en la ejecución de obras y trabajos en terrenos forestales y sus alrededores.
  - e) **Espectáculos Públicos.**
    - Ley 14/2010, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Generalitat.



- Decreto 143/2015, aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Generalitat.
- Decreto 56/2015, Reglamento de Casinos de Juego de la Comunitat Valenciana. Generalitat.
- Decreto 55/2015, Reglamento de Salones Recreativos y Salones de Juego. Generalitat.
- Decreto 7/2009, de los establecimientos de restauración de la Comunitat Valenciana. Generalitat.
- Decreto 54/2010, por el que se modifica el Decreto 7/2009, regulador de los establecimientos de restauración de la Comunitat Valenciana. Generalitat.
- Ley 2/2011, de 22 de marzo, del deporte y la actividad física de la Comunitat Valenciana. Generalitat.
- Ley 2/2018, de modificación de la Ley 14/2010, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. Generalitat.

#### **f) Uso residencial.**

- Normas de Diseño y Calidad (DC-09).
- Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.
- Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por las que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.
- Orden 19/2010, de 7 de septiembre de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.
- Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

#### **g) Uso industrial.**

##### **Legislación de industria:**

- Ley 21/1992, de 16 de Julio. Ley de Industria. (Consolidada a 27/12/2009.) Jefatura del Estado. Prevención y control de la contaminación.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación. Jefatura del Estado.
- Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. Jefatura del Estado.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana. Presidencia de la Generalitat
- Decreto 22/2015, de 13 de febrero, del Consell, por el que se regulan las funciones y el Registro de Entidades Colaboradoras en Materia de Calidad Ambiental de la Comunitat Valenciana. Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.
- Orden 9/2015 de 30 de marzo, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el protocolo de vigilancia y control para la comprobación del cumplimiento de los requisitos de autorizaciones ambientales integradas y licencias ambientales en instalaciones de la Comunitat Valenciana. Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.



**Seguridad contra incendios:**

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

**Accidentes Graves:**

- Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

**h) Uso terciario:****Comercial:**

- Ley del Comercio (Estatal): Ley 7/1996; Ley 1/2010.
- Disposición adicional décima: Planificación urbanística de los usos comerciales. (Añadida por artículo único 13 de la Ley 1/2010, de 1 de marzo).
- Ley del Comercio (Valenciana): Ley 3/2011. Normas reguladoras del Comercio de la Comunitat Valenciana.
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (sobre actividades comerciales minoristas y prestación de determinados servicios previstos en el anexo de la Ley, realizados a través de establecimientos permanentes de superficie útil de exposición y venta al público no superior a 500 m2).

**Residencial colectivo:**

- Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

**Educativo – cultural:**

- Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, por la que aprueba los programas de necesidades, para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, educación Secundaria Obligatoria, y educación Secundaria completa, de titularidad de la Generalitat Valenciana.
- Orden de 2 de febrero de 1998. Requisitos mínimos de los centros incompletos de Educación Infantil, en desarrollo de la disposición adicional 4ª del Real Decreto 1004/1991, de requisitos mínimos de los que imparten enseñanzas de régimen general.
- Orden de 2 de marzo de 2000, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, por la que se modifica la Orden de 15 de mayo de 1992, por la que se aprueba los programas de necesidades, para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, educación Secundaria Obligatoria, y educación Secundaria completa, de titularidad de la Generalitat Valenciana.
- RESOLUCIÓN de 11 de octubre de 2005, de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, por la que se establecen las recomendaciones técnicas para la creación y renovación de infraestructuras en centros de lectura pública.
- Decreto 2/2009, de 9 de enero, del Consell, por el que se establecen los requisitos mínimos que deben cumplir los centros que impartan el Primer Ciclo de la Educación Infantil en la Comunitat Valenciana.
- Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria.



- Real Decreto 303/2010, de 15 de marzo, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanzas artísticas reguladas en la ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación.
- Ley 4/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Bibliotecas de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas.

**Sanitario:**

- Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad.
- Orden de 16 mayo 2001, por la que se establecen requisitos y condiciones básicas de autorización y funcionamiento para consulta de profesionales.
- Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre. Establece las bases generales sobre autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.
- Orden de 18 de abril de 2005, de la Conselleria de Sanidad, por la que se regulan los procedimientos de autorización sanitaria de centros y servicios sanitarios en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana.
- Orden de 28 de marzo de 2007, del conseller de Sanidad, por la que se regulan los requisitos de autorización administrativa y funcionamiento de los centros sanitarios de las empresas y entidades colaboradoras en la gestión de la Seguridad Social en relación con las contingencias de accidentes de trabajo y enfermedad profesional en la Comunitat Valenciana.
- Decreto 157/2014, de 3 de octubre, del Consell, por el que se establecen las autorizaciones sanitarias y se actualizan, crean y organizan los registros de ordenación sanitaria de la Consellería de Sanidad.
- Orden de 6 de mayo de 2002, de la Conselleria de Sanidad, por la que se establecen las condiciones y requisitos técnicos de instalación y funcionamiento de las consultas y clínicas dentales.
- Ley 6/1998, de 22 de junio, de Ordenación Farmacéutica de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 187/2001, de 27 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el establecimiento, traslado y transmisión de las oficinas de farmacia.
- Orden de 15 de abril de 2002 de la Conselleria de Sanidad mediante la que se desarrolla el Decreto 187/2001, de 27 de noviembre, por el que se regula el establecimiento, traslado y transmisiones de las oficinas de farmacia, en lo referente al establecimiento, traslado y cierre de las oficinas de farmacia.
- Decreto 41/2002, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el procedimiento de autorización administrativa y funcionamiento de los establecimientos de óptica.

**Asistencial:**

- Orden de 26 marzo 1981. Programas de necesidades para redacción de proyectos de Centros públicos de Educación Especial.
- Orden de 9 de abril de 1990, por la que se desarrolla el Decreto 40/1990, de 26 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre Registro, Autorización y Acreditación de los Servicios Sociales de la Comunidad Valenciana.
- Orden de 22 octubre 1996, que regula los centros especializados de atención a ancianos.
- Orden de 3 de febrero de 1997, por la cual se modifica la Orden de 9 de abril de 1990 sobre registro, autorización y acreditación de los servicios sociales de la Comunidad Valenciana, con el fin de atender los nuevos servicios que se van a prestar a enfermos mentales crónicos en la Comunidad Valenciana.



- Orden de 21 de septiembre de 2001, por la que se modifica la Orden 9-4-1990, de registro, acreditación, autorización e inspección de servicios sociales. (Regula los centros de estimulación precoz)
- Decreto 91/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre Registro de los Titulares de Actividades de Acción Social, y de Registro y Autorización de Funcionamiento de los Servicios y Centros de Acción Social, en la Comunidad Valenciana.
- Orden de 19 de junio de 2003, por la que se regula la tipología y condiciones materiales y de funcionamiento de los Centros de Protección de Menores, en la Comunidad Valenciana.
- Orden de 4 de febrero de 2005, de la Conselleria de Bienestar Social, por la que se regula el régimen de autorización y funcionamiento de los centros de servicios sociales especializados para la atención de personas mayores.
- Orden de 9 de mayo de 2006, de la Conselleria de Bienestar Social, por la que se modifica la Orden de 9 de abril de 1990, de la Conselleria de Trabajo y Seguridad Social, sobre registro, autorización y acreditación de los servicios sociales de la Comunidad Valenciana, en su redacción dada por la Orden de 3 de febrero de 1997, de la Conselleria de Trabajo y Asuntos Sociales.
- Orden 1/2010, de 18 de febrero, de la Conselleria de Bienestar Social, de modificación de la Orden de 9 de abril de 1990, de la Conselleria de Trabajo y Seguridad Social, por la que se desarrolla el Decreto 40/1990, de 26 de febrero, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre registro, autorización y acreditación de los servicios sociales de la Comunitat Valenciana.
- Decreto 99/2010, de 11 de junio, del Consell, de modificación del Decreto 91/2002, de 30 de mayo, sobre Registro de los Titulares de Actividades de Acción Social, y de Registro y Autorización de Funcionamiento de los Servicios y Centros de Acción Social, en la Comunitat Valenciana.
- Orden 3/2011, de 28 de abril, de la Conselleria de Bienestar Social, por la que se modifica la disposición transitoria primera de la Orden de 9 de mayo de 2006, de la Conselleria de Bienestar Social, por la que se modifica la Orden de 9 de abril de 1990, de la Conselleria de Trabajo y Seguridad Social, sobre registro, autorización y acreditación de los servicios sociales de la Comunidad Valenciana, en su redacción dada por la Orden de 3 de febrero de 1997, de la Conselleria de Trabajo y Asuntos Sociales.
- Orden 8/2012, de 20 de febrero, de la Conselleria de Justicia y Bienestar Social, por la que se modifica la Orden de 4 de febrero de 2005, de la Conselleria de Bienestar Social, por la que se regula el régimen de autorización y funcionamiento de centros de servicios sociales especializados para la atención de personas mayores.

#### **Servicio funerario:**

- Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell.

#### **Sector eléctrico:**

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 88/2005, de 29 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el cual se establecen los procedimientos de autorización de instalaciones de producción, transporte y distribución de energía eléctrica que son competencia de la Generalitat.



- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el cual se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01-23.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el cual se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

#### **Energía (Hidrocarburos):**

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el cual se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos i sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Reglamento de redes y conexiones de combustibles gaseosos, aprobado mediante Orden del Ministerio de industria, de 18 de noviembre de 1974.
- Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el cual se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Real Decreto 1085/1992, de 11 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo.
- Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones petrolíferas, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP 01 a 04 de desarrollo del mismo.

#### **Turismo:**

- Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

