



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2024
RELATIVA A LA UBICACIÓN DEL USO DE ESTACIÓN DE SERVICIO.
DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE CASTELLÓ DE LA PLANA

VERSIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN

Abril de 2025







INDICE:

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA	5
A. MEMORIA INFORMATIVA	7
A. MEMORIA INFORMATIVA	9
1. INTRODUCCIÓN	9
2. MARCO LEGAL	11
3. PLANEAMIENTO VIGENTE	13
3.1. NORMATIVA ESTABLECIDA EN EL PGE:	13
3.2. NORMATIVA ESTABLECIDA EN EL POP:	14
3.2.1. Artículo 2.5	15
3.2.2. Artículo 2.6	16
4. ANTECEDENTES. PROBLEMÁTICA DETECTADA	18
5. OBJETO DE LA MODIFICACION	23
Capítulo 6. Ordenación por alineación de calle. Fichas código:	26
Capítulo 7. Ordenación por edificación aislada. Fichas código:	34
Capítulo 8. Ordenación por definición Volumétrica. Fichas código:	49
Capítulo 9. Ordenanzas singulares	55
Capítulo 10. Dotaciones de red secundaria.	57
6. AMBITO DE LA MODIFICACION	60
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA	63
B. MEMORIA JUSTIFICATIVA	65
1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	65
2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	78
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA	79
ORDENANZAS MODIFICADAS PROPUESTAS	81
Capítulo 6. Ordenación por alineación de calle.	95
Capítulo 7. Ordenación por edificación aislada. Fichas código:	103
Capítulo 8. Ordenación por definición Volumétrica. Fichas código:	118
Capítulo 9. Ordenanzas singulares	124
Capítulo 10. Dotaciones de red secundaria.	126







DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA







A. MEMORIA INFORMATIVA







A. MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Desde el Área Delegada de Urbanismo y Servicios Públicos se considera necesaria la modificación puntual del Plan de ordenación pormenorizada (POP) del municipio de Castelló de la Plana aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 11 de noviembre de 2022 (BOP de Castellón nº138-I de 17/11/22) en lo relativo a la compatibilidad de uso de "suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)" en zonas de uso residencial y a los condicionantes para su autorización.

De acuerdo con el artículo 67 del TRLOTUP, la modificación de los planes se realiza, por el mismo procedimiento previsto con carácter general para su aprobación: la evaluación ambiental y territorial estratégica (EATE).

En fecha 14 de noviembre de 2024 se emite el Informe Ambiental y Territorial Estratégico publicado en el DOGV nº9987 de fecha 19 de noviembre de 2024 en el que se considera necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

"a) Respecto a la prevención de riesgos por accidentes graves

- Mantener la condición prevista en el subapartado a) del vigente apartado 3.3. del artículo 2.6. de las ordenanzas del POP, sustituyendo la referencia al Decreto 49/2011 de 6 de mayo del Consell por la referencia normativa expuesta en materia de seguridad y medioambiente, que es la





siguiente: "Instrucción Técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" aprobada por Real Decreto 706/2017 de 7 de julio, o norma que la sustituya.

b) Respecto a la no afección a los itinerarios de Movilidad Urbana

- Se incorporará, la exigencia de aportar en los proyectos de actividad, un Estudio de Movilidad Generada con el siguiente contenido mínimo:

- solución de accesos.*
- estudio del tráfico.*
- solución de afecciones a la movilidad peatonal y ciclista y a los recorridos del transporte público urbano, en su caso.*

Esta condición se deberá incluir en el subapartado a) del apartado 3.3. del artículo 2.6. "





2. MARCO LEGAL

La presente modificación se somete fundamentalmente a la siguiente normativa estatal y autonómica:

- Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Demás normativa sectorial de aplicación.





Conforme a lo previsto en los artículos 48 y 49.2. del TRLOTUP, será órgano promotor de la presente modificación puntual, el Ayuntamiento de Castelló de la Plana, elaborando como tal el Borrador de las modificaciones y el Documento de Inicio de la EATE. El alcance de la modificación que se propone tiene carácter pormenorizado lo que implica que como órgano sustantivo actuará el Pleno municipal, órgano de la administración pública que ostenta las competencias para aprobar definitivamente las modificaciones de la ordenación pormenorizada. Por otra parte, de acuerdo con el art. 49.2 del TRLOTUP, corresponde a la Junta de Gobierno Local, como órgano ambiental municipal, realizar el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial, formular el informe ambiental y territorial estratégico y velar por la integración de los aspectos ambientales, territoriales y funcionales en la elaboración de las modificaciones de planes que afectan única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.





3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General Estructural del municipio de Castelló de la Plana (en adelante PGE), se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en fecha 17 de diciembre de 2021 y se publicó en el BOP de Castellón nº153 de 23 de diciembre de 2021.

Por su parte, el Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana (en adelante POP) se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 11 de noviembre de 2022 y se publicó en el BOP de Castellón nº138-I de 17 de noviembre de 2022.

Dado que la presente modificación puntual del planeamiento vigente tiene por objeto, según se ha enunciado en el apartado 1 de la presente memoria informativa, la revisión de los criterios de compatibilidad de uso de estaciones de servicio en zonas de uso residencial y los condicionantes para su autorización, la normativa de referencia contenida en el planeamiento superior vigente es la siguiente:

3.1. NORMATIVA ESTABLECIDA EN EL PGE:

En las fichas de zona relativas al uso residencial, tanto para la zona urbanizada, como para la zona de nuevo desarrollo, se permite el uso terciario, si bien se establecen condiciones para limitar la localización próxima de actividades que pudieran suponer algún riesgo, a otros usos sensibles:





(2) Los usos terciario e industrial serán admisibles en aquellas Zonas de Ordenación Pormenorizada donde se señale como tal, no con carácter general.

"La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, 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; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección general de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

3.2. NORMATIVA ESTABLECIDA EN EL POP:

La compatibilidad de uso de Estación de Servicio por parte de la normativa urbanística del vigente Plan de Ordenación Pormenorizada viene regulada en el Título I de las "Ordenanzas generales" de la siguiente forma:





3.2.1. Artículo 2.5

Se definen y clasifican los usos terciarios, entre los que figura el Uso Comercial, de la siguiente manera:

"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 este 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”

3.2.2. Artículo 2.6

Define y establece los distintos tipos de uso Comercial:

“1. Definición.

- a) Actividades conformes a lo definido para Uso Comercial en el Anejo A Terminología del DBSUA 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 mas 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 m2 construidos.*
2. *Gran Almacén: Local con un solo establecimiento comercial independiente y de superficie superior a 1.000 m2 construidos.*
3. *Centro Comercial: Local con varios establecimientos comerciales independientes y de superficie superior a 2.500 m2 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.*

Por otra parte, en el apartado 3.3 del art. 2.6, se establecen determinados requerimientos para los servicios para vehículos. El presente documento propone la eliminación del apartado a y la introducción en su lugar de una nueva redacción las razones que se exponen en la memoria justificativa





3. 3. Servicios para vehículos

- a) *El uso Estación de Servicio requerirá informe favorable de la administracion 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 m2.*
- 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.*

4. ANTECEDENTES. PROBLEMÁTICA DETECTADA

El Plan General de Ordenación Urbana de 2000 limitaba la ubicación de las estaciones de servicio siguiendo los siguientes criterios¹:

¹ mantenido en el régimen urbanístico establecido por las Normas Urbanísticas de Urgencia

² Tampoco el Plan Territorial Municipal frente a Emergencias de Castelló de la Plana, aprobado por el Pleno de





7.- ESTACIÓN DE SERVICIO

7.1.- DEFINICIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga uno o más aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes y en la que pueden existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor.

7.2.- CONDICIONES

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las siguientes:

1ª Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2ª Los talleres de automóviles anexos, no podrán tener una superficie superior a 200 m². y dispondrán de una plaza de aparcamiento para cada 25 m². de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de estas Ordenanzas (Garajes aparcamientos).

3º Se ajustarán a lo establecido en las Ordenanzas sobre ruidos de la zona.

4º Se autorizan pequeños comercios y bares y restaurantes integrados en la Estación de Servicio con una superficie útil máxima de 250 m².

5º Se autorizan solo en vías de 21 o más mts de anchura y en carreteras sin limitación de anchura. En el caso de las Rondas de Circunvalación sólo se permitirá este uso en las áreas de servicio especialmente habilitadas para ello, a tal fin el Ayuntamiento redactará el oportuno Plan Especial.

6º No se permiten nuevas instalaciones en áreas residenciales. Sí la remodelación o reubicación de la ya existentes.





Por su parte **el Plan General Estructural en 2021** establece limitaciones a la implantación del uso puesto que, tanto en la "ficha de zona urbanizada residencial" (suelo urbano ZUR-RE) como en la "ficha de zona de nuevo desarrollo residencial (suelo urbanizable. ZND-RE), se fijan, en las condiciones de los usos permitidos, una serie de limitaciones para la implantación de actividades terciarias que puedan implicar elementos de riesgo, como es el caso.

El **Plan de Ordenación pormenorizada en 2022** recoge la preocupación por la localización de actividades que pudieran suponer algún riesgo, próxima a otros usos sensibles, sin embargo, con la intención de dotar de flexibilidad para la instalación de los futuros usos terciarios, que se encuentran en constante cambio y evolución, considera de manera genérica el uso terciario, pudiendo asimilar el uso Estación de Servicio con cualquier uso comercial, y se establece la compatibilidad de los usos residencial y terciario,

Esta cuestión puede plantear problemas de compatibilidad real y funcional con determinadas ordenanzas, sobre todo de carácter residencial, por lo que es voluntad municipal su revisión.

Por todo ello, con el fin de facilitar el estudio para la modificación de la ordenación urbanística prevista en el Plan de ordenación pormenorizada del municipio de Castelló de la Plana, aplicable a estas instalaciones en zonas de uso residencial, el Pleno del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en sesión celebrada en fecha 21 de diciembre de 2023 declaró la suspensión de la tramitación y el otorgamiento de licencias para la





instalación de puntos o unidades de suministro de combustible, estación de servicio, gasolinera o instalaciones con denominación similar, de conformidad con el artículo 68.1 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Se establece la duración de la suspensión con un plazo máximo de dos años, si bien este plazo, se interrumpirá con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de modificación del plan.

El ámbito afectado por la suspensión se describe y queda grafiado de la siguiente manera:





En sentido horario: ronda Norte de circunvalación, ronda Este de circunvalación, camino Villamargo, calle Río Esca, avenida de Casalduch, calle Panderola, avenida de València, ronda Sur de circunvalación, avenida Enrique Gimeno, calle Río Júcar, carretera Ribesalbes, cuadra los Cubos, límite norte grupo San Lorenzo, cuadra Saboner, trazado vial de nueva creación según Plan general (avda. Oeste), cuadra los Cubos, carretera Alcora, cuadra la Torta, límite norte suelo industrial y terciario, cuadra Casaña, carretera Alcora, cuadra Natora, cauce del Río Seco, avenida Sos Baynat, carretera Borriol, Río Seco, vial sobre soterramiento del mismo, límite suelo urbano (paralelo por el Este a la avda. Benicàssim), avenida Barcelona, avenida Benicàssim, avenida Castell Vell.

Se incluyen dentro de este ámbito de suspensión: los grupos San Agustín y San Marcos, el grupo Tombatossals y la zona calificada de uso universitario (noroeste campus) no ocupada por Universitat Jaume I.

Se excluye la manzana zona industrial factoría Ordóñez y enclave de uso terciario.

En el Grao, en sentido horario: camino la Plana, línea dominio público marítimo terrestre, calle Francesc Aragó, avenida Ferrandis Salvador, línea del muelle de costa, calle de la Sardina, carretera Grao Almassora, límite oeste suelo urbano, camino Serradal (excepto posibles instalaciones al servicio de embarcaciones sitas en el interior del puerto).

Este acuerdo fue publicado en el DOGV nº 9762 de 9 de enero de 2024





5. OBJETO DE LA MODIFICACION

En aras de resolver la problemática descrita en el apartado anterior, la propuesta que desarrolla el presente documento especifica que la ubicación del uso "suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) esté supeditado

- por una parte, a su coherencia con el uso dominante de la zona
- por otra parte, a la funcionalidad del uso dadas sus especiales características.

En este sentido, y con relación al primer aspecto se propone que las Estaciones de Servicio no se permitan en zonas estructurales de uso dominante Residencial, en Equipamientos, o en Terciario Especial; sí estando permitidas en zonas estructurales de uso Terciario general y en zonas estructurales de uso Industrial. Ello implica modificar todas las ordenanzas de la ordenación pormenorizada permitidas en las zonas estructurales de uso característico residencial, en las que se especificará que el uso Estación de Servicio no está permitido.

En lo que respecta al segundo aspecto, la actividad de suministro de combustible y estación de servicio implica ciertas afecciones desde el punto de vista de la movilidad que deben tenerse en cuenta para su implantación. En concreto se debe establecer para las nuevas instalaciones una regulación similar a la que se ha venido aplicando, sin problemas, desde el año 2000 hasta la entrada en vigor del POP, recuperando la exigencia de que las estaciones de servicio deban recaer a vías de más de 21 m de





anchura y de que su acceso no se produzca de manera directa desde la Ronda de Circunvalación.

Así pues, la regulación objeto de modificación que debe matizar las condiciones de compatibilidad con los puntos de suministro de combustible y estación de servicio que se localizan en las zonas de uso dominante residencial definidas por el Plan General Estructural que son las especialmente sensibles a la problemática descrita en el apartado anterior, y que se corresponden con las siguientes subzonas de ordenación pormenorizada:

- En ordenación por alineación de calle: núcleo histórico tradicional, ampliación de casco antiguo, edificación entre medianeras unitaria, manzana compacta, manzana cerrada terciario en manzana densa, e industrial en manzana densa (capítulo 6)
- En ordenación por edificación aislada: edificación abierta, viviendas aisladas, viviendas adosadas, terciario aislado e industria aislada (capítulo 7)
- En ordenación por definición Volumétrica: volumen específico, volumen contenedor, grupos unitario y grupos múltiple (capítulo 8)
- En localizaciones de ordenanzas singulares (capítulo 9)

y en la subzona EQUIPAMIENTO (capítulo 10. Sección 3ª)

Las determinaciones vigentes para cada una de estas subzonas se localizan en el Título II "Ordenanzas Particulares" y transcriben a continuación:





FICHAS DE SUBZONA AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN







Capítulo 6. Ordenación por alineación de calle. Fichas código:

- NUH, núcleo histórico tradicional
- ACA, ampliación de casco antiguo
- EME, edificación entre medianeras unitaria
- MZcp, manzana compacta
- MZce, manzana cerrada
- TRM, terciario en manzana densa
- INM, industria en manzana densa





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

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA Superficie mínima: 60 m ² Fachada mínima: 5 m Serán válidas las condiciones de superficie y fachada de las parcelas existentes.	INTENSIDAD Profundidad edificable: La totalidad de la parcela.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Alineaciones y rasantes. 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.	VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: Las determinadas los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados. 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
Normas particulares de aplicación: 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 IV: Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH) Núcleo histórico: BRL Ficha C-A-22 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y resto de elementos catalogados incluidos en él. Reserva de aparcamientos: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: AMPLIACIÓN DE CASCO ANTIGUO		Código: ACA
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Residencial múltiple/unitario

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA Superficie mínima: 60 m ² Fachada mínima: 5 m Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	INTENSIDAD Profundidad edificable: La totalidad de la parcela.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Alineaciones y rasantes. 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.	VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: Las determinadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Altura máxima: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados: 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.

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). Reserva de aparcamientos: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS UNITARIA		Código: EME
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Residencial unitario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple tipo D	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 60 m². Frente mínimo de parcela: 6 m. Círculo inscrito mínimo: 3 m. Serán válidas las condiciones de superficie y fachada de las parcelas existentes.	INTENSIDAD Profundidad edificable: La totalidad de la parcela.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Alineaciones y rasantes. 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.		VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 3. Altura máxima: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados: 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.
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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 I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). Reserva de aparcamientos: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: MANZANA COMPACTA		Código: MZcp
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Residencial múltiple/unitario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AT	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 112,00 m². Frente mínimo de parcela: 7,00 m. Círculo inscrito mínimo: 4 m. Estos parámetros no rigen en los casos de vivienda unifamiliar, que tendrá como referencia la edificación entre medianeras unitaria (EME).	INTENSIDAD Profundidad edificable: la totalidad de la parcela.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Alineaciones y rasantes. 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.		VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: Las determinadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados: 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		
Normas particulares de aplicación: 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 del PGE en el caso de elementos catalogados - NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





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

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
Superficie mínima: 112,00 m ² . Frente mínimo de parcela: 7,00 m. Círculo inscrito mínimo: 4 m. Estos parámetros no rigen en los casos de vivienda unifamiliar.	Profundidad máxima edificable: 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
Alineaciones y rasantes. 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.	Número máximo de plantas: Las determinadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Altura máxima: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados: 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
Normas particulares de aplicación: 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 infraestructura verde urbana (capítulo 4) y de integración paisajística (Título III) 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).

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO EN MANZANA Densa		Código: TRM
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Terciario
RESIDENCIAL Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	TERCIARIO 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 Superficie mínima: 240 m ² s. Frente mínimo de parcela: 12 m.	INTENSIDAD Profundidad edificable: La totalidad de la parcela	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Alineaciones y rasantes: Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones son obligatorias. Retranqueo de la edificación: No se permiten, salvo en los casos en los que la manzana ya está consolidada y existan retranqueos de 5 m destinados a aparcamientos. Distancia a linderos: No se permiten separaciones a linderos laterales, pero sí se permite separación a linderos posterior.	VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: Las determinadas en los planos de la serie D VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES Altura máxima: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas. Cuerpos volados: No se permiten.	
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: INDUSTRIA EN MANZANA DENSA		Código: INM
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Industrial

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 - Al - 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
Superficie mínima: 240 m ² s. Frente mínimo de parcela: 12 m.	Profundidad edificable: Será edificable la totalidad de la parcela.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Alineaciones y rasantes: Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones son obligatorias. Retranqueo de la edificación: No se permiten, salvo en los casos en los que la manzana ya está consolidada y existan retranqueos de 5 m destinados a aparcamientos. Distancia a lindes: No se permiten separaciones a lindes laterales, pero sí se permite separación a linde posterior.	
VOLUMEN Y FORMA	
Número máximo de plantas: Se permite altílos con acceso desde el interior de la nave, en las condiciones del artículo 3.3.4 de las ordenanzas generales Altura máxima: 10,50 m. Cuerpos volados: No se permiten.	

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 infraestructura verde urbana (capítulo 4) y de integración paisajística (Título III) 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 II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) - En el caso de que exista acuerdo unánime de los propietarios de la manzana, se permitirá cambiar la tipología de INM por INA1.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





Capítulo 7. Ordenación por edificación aislada. Fichas código:

- EDA-1, edificación abierta
- EDA-2, edificación abierta
- EDA-3, edificación abierta
- AIS-1, viviendas aisladas
- AIS-2, viviendas aisladas
- AIS-3, viviendas aisladas
- ADO-1, viviendas adosadas
- ADO-2, viviendas adosadas
- TRA-0, terciario aislado
- TRA-1, terciario aislado
- TRA-2, terciario aislado
- TRA-3, terciario aislado
- INA-1, industria mediana aislada
- INA-2, industria grande aislada





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: EDIFICACIÓN ABIERTA		Código: EDA-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial múltiple
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 3.000 m ² s. Frente mínimo de parcela: 30 m Círculo inscrito mínimo: Ø 30 m	INTENSIDAD Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m ² t/m ² s. Coeficiente de ocupación: 30 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Distancia mínima a vial o zona verde pública: 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. Distancia mínima al resto de lindes: H/2 (en ningún caso inferior a 6 m). Separación mínima entre edificaciones de parcela: 2H/3.		VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 4. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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). Zonas del litoral: 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: EDIFICACIÓN ABIERTA		Código: EDA-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial múltiple
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 2.000 m ² s. Frente mínimo de parcela: 20 m. Círculo inscrito mínimo: Ø 20.	INTENSIDAD Coeficiente de edificabilidad neta: 1,5 m ² t/m ² s. Coeficiente de ocupación: 35 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Distancia mínima a vial o zona verde pública: 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 Distancia mínima al resto de lindes: H/2 (en ningún caso inferior a 6 m). Separación mínima entre edificaciones de parcela: 2H/3.		VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 6. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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). Zonas del litoral: 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: EDIFICACIÓN ABIERTA		Código: EDA-3
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial múltiple
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	
Parcela mínima: 1.500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 25 m. Círculo inscrito mínimo: Ø 25 m.	Coeficiente de edificabilidad neta: 2,5 m ² /m ² s. Coeficiente de ocupación: 40 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde pública: 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. Distancia mínima al resto de lindes: H/2 (en ningún caso inferior a 6 m). Separación mínima entre edificaciones de parcela: 2H/3.		Número máximo de plantas: 8. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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) Zonas del litoral: 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: VIVIENDAS AISLADAS		Código: AIS-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial unitario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 12 m. Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	Coefficiente de edificabilidad neta: 0,4 m ² t/m ² s. Coefficiente de ocupación: 40 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima al lindo frontal: 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. Distancia mínima al resto de lindes: 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 lindo vecino. Separación mínima entre edificaciones de parcela: ≥ H de la edificación menor.	Número máximo de plantas: 2 Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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) Viviendas pareadas: En parcelas de superficie igual o superior a 700 m ² podrán construirse, siempre que se mantenga la unidad de la parcela, dos viviendas. Sin necesidad de que sean iguales ni estén estrictamente adosadas Conjunto de viviendas: 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 ² o resto igual o superior a 350 m ² .

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: VIVIENDAS AISLADAS		Código: AIS-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial unitario

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 12 m. Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	Coefficiente de edificabilidad neta: 0,6 m ² /m ² s. Coefficiente de ocupación: 40 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima al lindero frontal: 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. Distancia mínima al resto de linderos: 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 lindero vecino. Separación mínima entre edificaciones de parcela: 4 m	Número máximo de plantas: 2 + ático Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.2.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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). Viviendas pareadas: En parcelas de superficie igual o superior a 700m ² podrán construirse, siempre que se mantenga la unidad de la parcela, dos viviendas. Sin necesidad de que sean iguales ni estén estrictamente adosadas. Conjunto de viviendas: 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 ² o resto igual o superior a 350 m ² .

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: VIVIENDAS AISLADAS		Código: AIS-3
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial unitario

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 1000 m ² s Frente mínimo de parcela: 16 m Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	Coefficiente de edificabilidad neta: 0,25 m ² /m ² s. Coefficiente de ocupación: 40 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima al linde frontal: -- todo aquel que recaiga sobre vía pública: 10 m. Distancia mínima al resto de lindes: 3 m. Separación mínima entre edificaciones de parcela ≥ H de la edificación menor	Número máximo de plantas: 2 Altura máxima reguladora: la determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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) y Título II, Capítulo I normas de Infraestructura verde y paisaje aplicables a los espacios de valor cultural y social Entorno del Lledó: - Cuando la parcela no alcance los 800m ² 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. - Se exceptúa el cumplimiento de las condiciones de parcela en el conjunto de parcelas existentes. - La distancia mínima a los lindes recayentes sobre la parcela de la Basilica del Lledó: 10 m.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: VIVIENDAS ADOSADAS		Código: ADO-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque adosado	Uso característico: Residencial múltiple
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	INDUSTRIAL No permitido	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 1.500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 20 m. Máximo de viviendas por parcela total: 1 cada 200m ² o fracción superior a 150m ² Superficie mínima vinculada por vivienda: 125 m ² s	INTENSIDAD Coeficiente de edificabilidad neta: 0,6 m ² t/m ² s. Coeficiente de ocupación: 30 %. Coeficiente de espacio libre de uso común: 20% (no computables los viales de acceso a las viviendas)	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Distancia mínima a vial o zona verde pública: 5 m. Distancia mínima al resto de lindes: 3 m. Separación mínima entre edificaciones de parcela: H de la de menor altura.	VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 2 Altura máxima reguladora: 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		
Normas particulares de aplicación: 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) Vados: 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 m² 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.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: VIVIENDAS ADOSADAS		Código: ADO-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque adosado	Uso característico: Residencial múltiple
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	INDUSTRIAL No permitido	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 1.500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 20 m. Superficie mínima vinculada por vivienda: 200 m ² s	INTENSIDAD Coeficiente de edificabilidad neta: 0,8 m ² t/m ² s. Coeficiente de ocupación: 40 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Distancia mínima a vial o zona verde pública: 5 m. Distancia mínima al resto de lindes: 3 m. Separación mínima entre edificaciones de parcela: H de la de menor altura.		VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 2+ático. Altura máxima reguladora: 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		
Normas particulares de aplicación: 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) Vados: La solución definida para el acceso rodado a las viviendas deberá minimizar la afección a la vía pública, y estar conforme con la ordenanza de vados y el informe de movilidad si procede.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-0
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario

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
Superficie mínima: 400 m ² s. Frete mínimo de parcela: 15 m.	Coefficiente máximo de edificabilidad neta: 0.65 m ² t/m ² s Coefficiente máximo de ocupación: No está limitado
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde público: 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. Distancia mínima al resto de lindes: 3 m. Salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.	Número máximo de plantas: 3. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR) Retranqueo de la edificación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario
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
Superficie mínima: 1.000 m ² s. Frente mínimo de parcela: 15 m.	Coeficiente máximo de edificabilidad neta: 1,00 m ² t/m ² s Coeficiente máximo de ocupación: 80%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde público: 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. Distancia mínima al resto de linderos: 5 m. Salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.	Número máximo de plantas: 3. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR) Retranqueo de la edificación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario

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
Superficie mínima: 2.500 m²s. Frente mínimo de parcela: 25 m.	Coefficiente máximo de edificabilidad neta: 1,5 m²t/m²s Coefficiente máximo de ocupación: 60%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde público: 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. Distancia mínima al resto de linderos: 10 m.	Número máximo de plantas: 6. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR). Retranqueo de la edificación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-3
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario
RESIDENCIAL Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	TERCIARIO 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 Superficie mínima: 2000 m²s. Frente mínimo de parcela: 20 m.	INTENSIDAD Coeficiente máximo de edificabilidad neta: 2,5 m²t/m²s Coeficiente máximo de ocupación: 50%	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Distancia mínima a vial o zona verde público: la edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 10m. Distancia mínima al resto de linderos: 10 m.		VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 10. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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 III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR) Retranqueo de la edificación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: INDUSTRIA MEDIANA AISLADA		Código: INA-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Industrial

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
Superficie mínima: 2.000 m ² s. Frente mínimo de parcela: 20 m.	Coefficiente máximo de edificabilidad neta: 0,9 m ² t/m ² s Coefficiente máximo de ocupación: 90%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde: 10 m. Distancia mínima a otros lindes: 5 m, salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.	Altura máxima: 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	
Normas particulares de aplicación: 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 II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN). Retranqueo de la edificación: 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. Aparcamientos en parcela. Se reservará una superficie suficiente en el interior de la parcela para el aparcamiento de todos los camiones y vehículos que puedan confluir 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.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: INDUSTRIA GRANDE AISLADA		Código: INA-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Industrial
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	
Superficie mínima: 10.000 m²s. Frente mínimo de parcela: 50 m.	Coeficiente máximo de edificabilidad neta: 0,60 m²t/m²s Coeficiente máximo de ocupación: 60%	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA	
Distancia mínima a linde con vial o zona verde: 15 m. Distancia mínima a otros lindes: 10 m.	Altura máxima: 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		
Normas particulares de aplicación: 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 II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN). Retranqueo de la edificación: 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. Aparcamientos en parcela. 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. 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.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





Capítulo 8. Ordenación por definición Volumétrica. Fichas código:

- $VE_{RES}/VE_{TER}/VE_{IND}$, volumen específico
- $VC_{RES}/VC_{TER}/VC_{IND}$, volumen contenedor
- GR-U, grupos unitario: Grupo Vaquerías, Grupo San Francisco, Grupo Cardona Vives, Grupo Ribes Pla, Grupo Palleter, Grupo San Pedro y Grupo Virgen del Carmen
- GR-M, grupos múltiple
- VC Plaza de totos

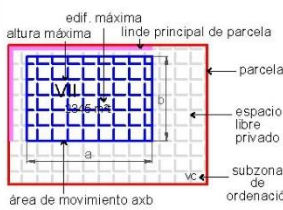




Cód. Validación: 3MND9655242MDSA5GMHEWKN66
Verificación: <https://sede.castello.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 128





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: Volumen contenedor		Código: VCRES / VCTER/VCIND
Sistema de ordenación: Definición Volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Contenedor	Uso característico: Residencial múltiple/unitario (VCRES) Terciario (VCTER) Industrial (VCIND)
USOS COMPATIBLES VCRES		
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 VCTER		
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 VCIND		
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		
Normas particulares de aplicación: 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 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), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) y capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: Grupos múltiple		Código: GR-M
Sistema de ordenación: Definición Volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Específico /Contenedor	Uso característico: Residencial Múltiple

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		
CASTELLÓ		GRAO
Grupo Mestrets Grupo Magdalena Grupo Cooperación Grupo Cernuda y Velasco Grupo Matilde Salvador Grupo Grapa	Grupo (Gran Vía-Jorge Juan-Barrachina) Grupo La Paz Grupo Sequiol Grupo Generalitat (San Lorenzo) Grupo Les Constituents Grupo Casas de la Brega Grupo Constitución	Grupo Virgen del Milagro Grupo Mediterráneo Grupo Nuestra Señora del Mar Grupo José Antonio Grupo Nuestra Señora de los Ángeles Grupo San Roque Grupo Santa Rosa de Lima Grupo Pilar Bravo

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 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), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) y capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: Grupos unitario		Código: GR-U
Sistema de ordenación: Definición Volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Específico	Uso característico: Residencial unitario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos excepto AP y INF.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA La parcela mínima es la existente. No obstante, se permiten agrupaciones de parcela siempre y cuando se mantenga la tipología unitaria del grupo.	INTENSIDAD Ver la regulación del art. 8.4	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Las alineaciones a vial son obligatorias y las alineaciones interiores de la edificación son máximas.	VOLUMEN Y FORMA 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		
CASTELLÓ Grupo Vaquerías Grupo Francisco Grupo Cardona Vives Grupo Ribes Pla Grupo Palleter (Virgen de Lidón)	GRAO 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		
Normas particulares de aplicación: 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 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), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) y capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).		





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA FICHAS DE SUBZONA

Subzona de ordenación urbanística: Volumen contenedor "Plaza de Toros"		Código: VC Plaza de Toros
Sistema de ordenación: Definición volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Contenedor	Uso característico: Terciario

USOS VC_{TER}

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.

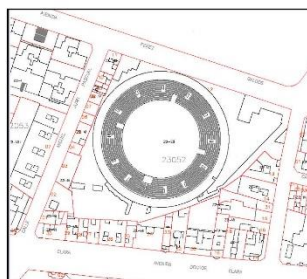
Se considera necesario resaltar el valor histórico arquitectónico del inmueble, visibilizando su estructura y fachada, para lo cual un aspecto importante de las posibles actuaciones será la eliminación de las construcciones auxiliares y del cerramiento opaco existente en el frente de la Avda. Pérez Galdós, 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*.

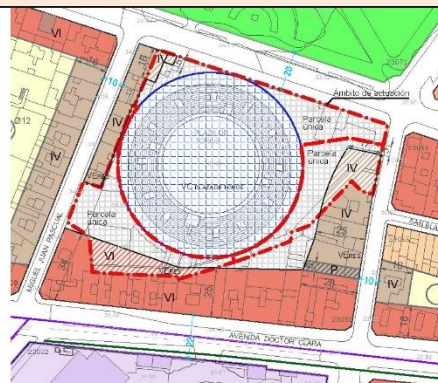


Estado actual del ámbito de la Plaza de Toros y su entorno



Plano de catastro.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS



VC PLAZA DE TOROS



SECCIÓN ORIENTATIVA

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 la plaza de toros.

El diseño considerará la edificación de la plaza de toros existente como elemento de proyecto. Será preceptivo la clara identificación el elemento protegido en dicho diseño, favoreciendo su 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, la zona inferior (planta baja) podrá albergar nuevos usos, y en la zona superior se podrá favorecer la creación de espacios de ocio y 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) y 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 su espacio libre colindante el cual es irregular y la ejecución de un sótano podría afectar a las cimentaciones de las edificaciones.





Capítulo 9. Ordenanzas singulares.

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 9.4. 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)	EDA (R1, R1vo, R2, R3, R4)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	AIS (UF1, UF2)	RU	-	todos
	TRA (R1so, COM)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO
PGU Y PTA (Gumbau y Taxida))	EDA (R1, R2, R3, R4)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
PL1 (Lledó1)	EDA (R5, R7 M18B, R6 M14, R6 M17)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	ADO (R7 M19, R7 M18A)	RM	-	todos
PL2 (Lledó 2)	ADO (RUF-1, RUF-2)	RM	-	todos
	EDA (RBA)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	EME (RUF-3)	RU//RM tipo D	Tipos: In//Al//Ta Actividad: LA//DR//AI	todos
	TRA (Co, TD-Cs*)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO
PL3 (Lledó3)	AIS (UFA-1, UFA-2)	RU	-	todos
	ADO (UFH)	RM	-	todos
	EDA (RBA)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	TRA (COM)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO
17UER	AIS (Z7)	RU	-	todos
	ADO (Z7)	RM	-	todos
	EDA (Z9)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
PERI16	MZcp (ZU2A)	RU/RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	EDA (ZU9A)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos





PRA (Rafalafena)	EDA	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos
	TRA (SI/P10, SV/P4, SV/P5, SV/P9, SVI/P14)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO
17UET	TRA (M1.1, M.2, M2, M3, M4, M5)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO
14UET	TRM (EADS)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO
	TRA (EAIS)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI Situación: A/B	todos, excepto DO
08-UET	TRM / TRA (ZT)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO

(*) Permitted only for dwellings destined to personnel of surveillance or to the holder of the activity, with a maximum of one dwelling per activity

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).*

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 Ficha código QX-XX/ N°





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	FICHAS DE SUBZONA
EQUIPAMIENTOS QA Administrativo--institucional QE Educativo-cultural QD Deportivo-recreativo QS Sanitario-asistencial QM Dotacional múltiple QI Infraestructura --servicios urbanos QR Residencial dotacional	Código: QX-XX/Nº nomenclatura equipamiento red → P QA 123 ← número equipamiento primaria 4379 ← superficie en m²s Q-EA ← ordenanza Esquema gráfico en los planos del POP

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.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	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 m²t/m²s. - 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.





6. AMBITO DE LA MODIFICACION

De acuerdo con lo expresado en apartados anteriores, el ámbito de la presente modificación puntual del POP de Castelló de la Plana comprende las siguientes subzonas de ordenación:

- En sistema de ordenación "Alineación de calle", las subzonas de Núcleo histórico tradicional, ampliación de casco antiguo, edificación entre medianeras unitaria, manzana compacta, manzana cerrada, terciario en manzana densa e industrial en manzana densa (según delimitación establecida en capítulo 6 de las Ordenanzas del POP)
- En sistema de ordenación "Edificación aislada", edificación abierta, viviendas aisladas, viviendas adosadas, terciario aislado e industria aislada (capítulo 7)
- En sistema de ordenación "Volumen específico", "volumen contenedor", "grupos unitario" y "grupos múltiple" (capítulo 8). Constituyen la subzona de Grupos unitario: Grupo Vaquerías, Grupo Francisco, Grupo Cardona Vives, Grupo Ribes Pla, Grupo Palleter (Virgen de Lidón) y en Grao Grupo Virgen del Carmen y Grupo San Pedro

Constituyen la subzona de Grupos múltiple: Grupo Mestrets, Grupo Magdalena, Grupo Cooperación, Grupo Cernuda y Velasco, Grupo Matilde Salvador, Grupo Grapa, Grupo (Gran Vía-Jorge Juan-Barrachina) Grupo La Paz, Grupo Sequiol, Grupo Generalitat (San Lorenzo) Grupo Les Constituents, Grupo Casas de la Breva, Grupo





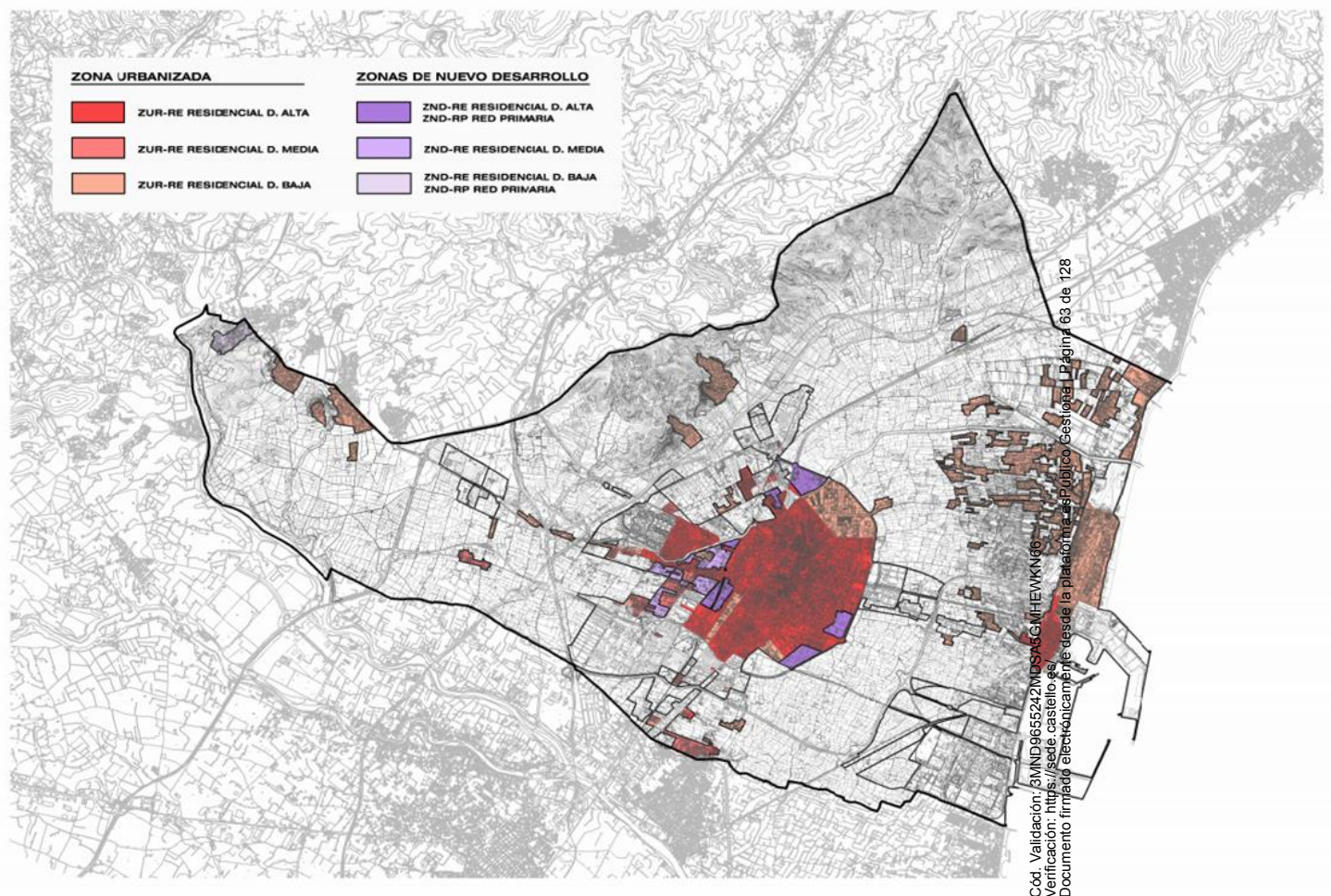
Constitución y en Grao Grupo Virgen del Milagro, Grupo Mediterráneo, Grupo Nuestra Señora del Mar, Grupo José Antonio, Grupo Nuestra Señora de los Ángeles, Grupo San Roque, Grupo Santa Rosa de Lima y Grupo Pilar Bravo

- En siguientes localizaciones de ordenanzas singulares (capítulo 9): Sensal, Gumbau y Taxida, Lledó1, Lledó 2, Lledó 3, 17UER, PERI16 y Rafalafena
- En la subzona EQUIPAMIENTO (capítulo 10. Sección 3ª) del municipio de Castelló de la Plana

Las subzonas de ordenación pormenorizada quedan gráficamente identificadas en la serie C de los planos de ordenación del Plan de ordenación pormenorizada.

Los efectos de la modificación se extienden a los suelos cuyo uso dominante, de conformidad con el Plan General Estructural sea el residencial, en el que se compatibilizan usos terciarios e industriales reflejados en las ordenanzas de las subzonas recogidas en el Plan de Ordenación Pormenorizada. También afectan a los los nuevos desarrollos de sectores urbanizables en los que esté previsto en uso dominante residencial y a las parcelas destinadas a equipamientos públicos, que de acuerdo con las previsiones de las fichas de gestión desarrollarán tipologías ajustadas a la tipificación del reglamento de zonas de 1999, de manera semejante a lo expresado en el suelo urbano.







Cód. Validación: 3MND9655242MDSA5GMHEWKN66
Verificación: <https://sede.castilla.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 128



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA







B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La presente modificación del POP recoge una medida directamente relacionada con la mejora de la calidad de vida de las personas que viene refrendada por argumentaciones técnicas en relación con la movilidad, por el potencial incremento de tráfico, y la seguridad, por los riesgos para la población de una estación de servicio próxima a colegios, centros sanitarios o recintos deportivos.

La medida se propone en sintonía con los criterios generales de crecimiento territorial y urbano, establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP), el cual trata de favorecer un desarrollo urbanístico seguro e impulsar el confort urbano y la calidad del aire, particularmente molestos en las zonas o momentos de mayor congestión en nuestras ciudades. Esta mejora de la calidad de vida de la ciudadanía, se realiza a través de una mayor protección del medio ambiente y del entorno urbano atendiendo a los siguientes aspectos:

1. Contaminación atmosférica

La Ley 34/2007, 15 de noviembre, de calidad del aire y protección a la atmósfera establece en su artículo 1 que su objeto es establecer las bases en materia de prevención, vigilancia y reducción de la contaminación atmosférica con el fin de evitar y





cuando esto no sea posible, aminorar los daños que de esta puedan derivarse para las personas, el medio ambiente y demás bienes de cualquier naturaleza. La ley considera como actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera (anexo IV) la distribución de gasolinas en estaciones de servicio, tanto el repostaje de vehículos como el suministro a la estación, codificado dentro de la actividad de "distribución de gasolina" ya sean de titularidad pública o privada. Por este motivo, la Modificación propuesta pretende la restricción de estos usos en zonas donde se prevé que la ciudadanía esté más expuesta, como son en zonas residenciales y dotacionales y de equipamientos, en las que los desplazamientos peatonales, el tiempo de permanencia en el espacio público y la sensibilidad de la población (infantil, afectada por enfermedad, tercera edad) son mayores.

De acuerdo con las "Directrices para la creación de zonas de bajas emisiones (ZBE)" publicadas por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico en 2021.

"Según los últimos datos facilitados por la Organización Mundial de la Salud, nueve de cada diez personas respiran aire altamente contaminado. De hecho, la Agencia Europea de Medio Ambiente estima en más de 20.000 muertes prematuras en España al año a causa de la mala calidad del aire, siendo el actual modelo de movilidad y transporte una de las causas.

El Sector transporte por carretera genera el 26,9% de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero de España, y es responsable del 6,7% de las emisiones de partículas finas PM2,5 (el 7,3%, si se considera el total de partículas en suspensión, TSP), y del 30,6% del total de emisiones de NO_x a la atmósfera. Estos porcentajes aumentan significativamente si nos centramos en las zonas urbanas."





“Adicionalmente, el actual modelo de movilidad basado en la movilidad individual en automóviles empeora el confort y percepción de seguridad de peatones y ciclistas, produciendo además una multiplicación de las posibilidades de accidentes de circulación. Esto implica una gran ocupación del espacio público urbano, limitando sus funciones, disminuyendo la seguridad vial y condicionando fuertemente el uso y disfrute de las calles, especialmente por parte de los colectivos ciudadanos más vulnerables.

Por todo ello, se hace necesario virar hacia una movilidad sostenible en la que las Zonas de Bajas Emisiones juegan un papel esencial.”

Por otra parte, la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, en su artículo 14.3.a), establece que *“los municipios españoles de más de 50.000 habitantes....., cuando se superen los valores límite de los contaminantes regulados en Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, deberán adoptar, antes de 2023, planes de movilidad urbana sostenible que introduzcan medidas de mitigación, que permitan reducir las emisiones derivadas de la movilidad incluyendo, entre otras, el establecimiento de zonas de bajas emisiones.”*

Como consecuencia de todo ello, el municipio de Castellón de la Plana y siguiendo con lo dispuesto en Real Decreto 1052/2022, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Zonas de Bajas Emisiones, ha delimitado una zona en el centro de la ciudad en la que se aplican restricciones de acceso, circulación y estacionamiento de vehículos para mejorar la calidad del aire y mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero, conforme a la clasificación de los vehículos por su nivel de emisiones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Vehículos vigente. Esta acción se enmarca dentro de la lucha contra el cambio climático, la transición energética y la movilidad sostenible y está financiada mediante los fondos europeos “Next Generation”.





Además, se está trabajando en la renaturalización del centro de la ciudad, aportando nuevo arbolado y vegetación y nuevas zonas verdes en el ámbito delimitado como zona de bajas emisiones.

Como podemos advertir, existe un objetivo de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, comenzando por la minoración de las emisiones de los gases de efecto invernadero en el centro de la ciudad, de manera que, la implantación de nuevos establecimientos de suministro de combustibles derivados del petróleo en este ámbito, o en su entorno próximo, es contraria a las políticas de mejora que se están siguiendo, puesto que los vehículos que darán uso a las estaciones de servicio son los más contaminantes.

Hay que tener en cuenta que en la actualidad, en el ámbito próximo a la zona de bajas emisiones existen dos instalaciones para el uso de suministro de carburantes derivados del petróleo (situadas a 130 m y 700 m respectivamente del límite de la zona de bajas emisiones), cuyos permisos se dieron con mucha anterioridad a la legislación urbanística vigente y en un momento en el que la ciudad de Castelló de la Plana no presentaba los criterios de desarrollo actuales

También conviene señalar que, entre el límite de la zona de bajas emisiones y las zonas donde esta Modificación no restringe el uso, hay una distancia media de 1,5 km, por lo que queda garantizado el acceso al servicio de suministro de combustible derivado del petróleo para los residentes en zonas de uso global residencial donde se restrinja dicho





2. Mejora de la salud de la ciudadanía

De conformidad con la información recogida en la web del instituto nacional de seguridad y salud en el trabajo, la tarea de suministro de combustibles puede comportar diversos riesgos. Centrándonos en los derivados de la exposición a agentes químicos, hay que tener en cuenta especialmente la vía inhalatoria:

"Daños para la salud: a nivel general"

La gasolina: puede provocar cáncer, defectos genéticos y perjudicar la fertilidad o dañar el feto.

El gasóleo: se sospecha que puede provocar cáncer.

En el sistema respiratorio; irritación de vías respiratorias y pulmonares si hay una exposición prolongada. Tos.

En el sistema nervioso; mareo, cefaleas, náuseas, somnolencia, visión borrosa y confusión mental a concentraciones elevadas. Se pueden dar neuropatías debidas al n-hexano posiblemente potenciado por los demás hidrocarburos.

En los ojos; pequeñas irritaciones y escozor/dolor por los gases.

Factores de riesgo más importantes:

Los factores de riesgo más importantes, que aumentan la probabilidad de que se materialicen los daños para la salud derivados de la exposición a las gasolinas y gasóleos de automoción, son:

El tipo de combustible. La gasolina por sus características produce mayores emisiones de vapores que el gasóleo y sus efectos sobre la salud son más graves. Las emisiones se producen básicamente por dos procesos: desplazamiento de vapores del depósito del automóvil al cargarlo y por derrames (en menor proporción).





Las características de la pistola de suministro y el surtidor. Un deficiente ajuste de la boca de la pistola o boquerel y la ausencia de sistemas recuperadores de vapores aumentan la exposición.

Las condiciones ambientales: Especialmente la temperatura y por tanto la época del año. A mayor temperatura más volatilidad y por ello más vapores desplazados desde el depósito del automóvil. El viento: velocidad y dirección. Alta velocidad y dirección hacia el trabajador, más exposición.

La cantidad dispensada/tiempo de exposición. Es decir el volumen o la cantidad de combustible dispensado por el trabajador en el turno. Mayor volumen dispensado, más posibilidad de exposición.

La ubicación: Urbana / No urbana. Por su influencia en la contaminación de fondo debida a la industria y el tráfico. Los valores de benceno, tolueno y xilenos en zonas urbanas, con frecuencia dan una contaminación de fondo significativa."

Se puede afirmar que, aunque esta información se obtiene en relación con el trabajo en una estación de servicio que suministre combustibles derivados del petróleo, también puede afectar al conjunto residencial próximo a una de ellas. Por todo ello, y teniendo en cuenta que el planeamiento urbanístico únicamente puede influir en su ubicación, se propone, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y dentro de la capacidad que permite la ordenación pormenorizada, en las zonas de uso estructural residencial se restringe el uso de estación de servicio.

Asimismo, en el ámbito científico se encuentran diversos estudios que demuestran un aumento de la contaminación en los lugares donde se implanta una estación de servicio que suministren productos derivados del petróleo.





Un ejemplo es el estudio de investigadores de la Universidad de Murcia (UM), que determina que la exposición a los compuestos volátiles de este tipo de instalaciones, pueden provocar una variedad de efectos adversos para la salud, que incluyen asma, dolores de cabeza, síntomas de las mucosas (Steinemann, 2008) y, en algunos casos (por ejemplo, benceno), un mayor riesgo de cáncer (Ott et al., 1978; Lynge et al., 1997). Dicho estudio concluye que la mayor concentración de emisores de benceno se produce en zonas de alta carga de tráfico y en las que además coexisten estaciones de servicio y gasolineras. También, establece que los efectos de la contaminación, que se concentran en las gasolineras y que podrían tener efectos nocivos para la salud, se perciben desde los edificios que están a menos de 100 metros de las estaciones de servicio. Por todo ello, parece razonable proteger los usos más sensibles próximos a estas instalaciones como son los equipamientos y el uso residencial.

3. Riesgos

Los combustibles presentes en las estaciones de servicio implican un riesgo intrínseco de incendio y explosión. Los vapores de gasolina son más pesados que el aire y pueden recorrer grandes distancias y alcanzar fuentes de ignición una vez liberados en las operaciones de llenado, por derrame, rebosamiento o reparación. Asimismo, debido a dichos combustibles se pueden formar atmósferas explosivas bajo ciertas condiciones, por la propagación de la combustión a la totalidad de la mezcla.





Las fugas de combustibles, que contaminan el subsuelo, pueden ser una fuente de incendios con graves consecuencias. Las gasolineras y estaciones de servicio son actividades potencialmente contaminantes según la clasificación del Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

4. Seguridad vial y mejora de la movilidad sostenible

La ubicación de nuevas estaciones de servicio implica una afección a la movilidad, la cual se enfatiza en zonas de suelo urbano consolidado y en zonas residenciales y de carácter dotacional.

En primer lugar, cuando se habla del suelo urbano residencial, se ha de tener en cuenta que el viario que dé acceso a una estación de servicio probablemente no se pueda ampliar debido a la consolidación de la edificación existente, por lo que un incremento del tráfico motorizado y el paso de camiones de recarga de depósitos en un ámbito con el espacio viario de reducidas dimensiones puede generar retenciones en el tráfico normal de la ciudad, frenazos que puedan provocar accidentes y peligros para los peatones, al tener que producirse el acceso invadiendo la zona peatonal. Por este motivo, se propone su implantación en zonas terciarias o industriales donde el viario se presenta más adaptado al tráfico relacionado con actividades productivas.





Uno de los objetivos de la movilidad sostenible es la promoción de la movilidad no motorizada, siendo ésta de gran importancia en zonas de uso dominante residencial y dotacional, con el objeto de favorecer el acceso a los equipamientos y dotaciones públicas a la ciudadanía residente en sus proximidades sin necesidad de utilizar vehículos contaminantes, y priorizar, en la medida de lo posible, la ciudad para el peatón favoreciendo los itinerarios continuos y seguros, dando lugar a una forma de vida más saludable y activa. En este sentido, puesto que la circulación peatonal se incrementa en zonas de uso dominante residencial y dotacional, se considera conveniente la restricción del uso de estación de servicio, para evitar una disminución de la seguridad vial para el peatón.

5. Protección del entorno urbano.

En las conclusiones del Abogado General, previas a la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de enero de 2018 (TJCE 2018,7) se determina el concepto de entorno urbano, aplicable al caso que nos ocupa. Interesa reproducir un párrafo de dichas conclusiones:

"La protección del entorno urbano, que se invoca como una razón imperiosa de interés general, se reconoce en el artículo 4, apartado 8, de ella Directiva 2006/123, que codifica, en este sentido, la jurisprudencia anterior relativa al artículo 56 TFUE. Un municipio puede estar interesado en contribuir, a través de un plan urbanístico, a que su centro conserve su vitalidad y mantenga su carácter original. Regular el tipo de tienda que puede establecerse en cada zona puede formar parte, en general, de dicha política. Además, un municipio





también puede querer controlar el volumen y el flujo de tráfico permisible dentro y fuera del mismo. Es preciso añadir que la medida en cuestión no es de carácter económico en el sentido de que tenga por finalidad y efecto favorecer a ciertos minoristas sobre otros. Más bien se trata de la forma de vida de un municipio y está estrechamente relacionada con la política cultural, lo que el artículo 4, apartado 8, de la Directiva 2006/123 también reconoce como una razón imperiosa de interés general."

Parece que la medida es proporcionada y que no va más allá de lo que es necesario para alcanzar su objetivo. El establecimiento de centros comerciales fuera de los centros de las ciudades tiene un efecto de retroalimentación. Una vez que algunas tiendas se instalan fuera del centro de la ciudad y sus habitantes se desplazan en sus vehículos hasta allí, ese lugar se vuelve también más atractivo para otras tiendas que hasta el momento estaban situadas en el centro de la ciudad. El único modo de evitar las consecuencias negativas del aumento del tráfico y del éxodo de los cascos urbanos, pasa, en consecuencia, por limitar las posibilidades de que los prestadores de servicios puedan establecerse fuera del centro de la ciudad".

En definitiva, reténgase que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea: a) justifica la necesidad de una medida urbanística ciertamente restrictiva, como es la prohibición de implantación de establecimientos de una modalidad comercial en una determinada zona de planeamiento, fundamentada en la RIIG "entorno urbano"; b) vincula la protección del entorno urbano con la preservación de la vitalidad y la habitabilidad del centro de una ciudad."

En este contexto se enmarcan y justifican las medidas adoptadas en la normativa del uso de estaciones de servicio prevista en la Modificación puntual nº1 del POP, al vincular la protección del entorno urbano con la preservación de la habitabilidad de las zonas más sensibles de una ciudad, como son las zonas residenciales y de equipamientos.

En definitiva, a la vista la problemática detectada y la funcionalidad del uso de estaciones de





servicio en ámbitos sensibles, como son los equipamientos y las zonas residenciales en el municipio de Castelló de la Plana, en este documento se recogen las directrices de ocupación del suelo que plantea el vigente texto legal y se especifica que la ubicación del uso *"suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)"* no se permita en zonas de uso característico residencial y de equipamientos (o terciario especial); no se permita en zonas de uso dominante residencial de conformidad con la zonificación del Plan General Estructural, ni en parcelas para equipamientos (o terciario especial); sí estando permitidas en zonas estructurales de uso terciario general y en zonas estructurales de uso industrial, dando coherencia además al precepto establecido en el Plan General Estructural, de acuerdo con el cual resulta oportuno el establecimiento de condiciones para limitar la localización próxima de actividades que pudieran suponer algún riesgo, a otros usos sensibles.

Por otra parte, propone la eliminación de la condición a) vigente del apartado 3.3 del art. 2.6 de las ordenanzas del POP que establece el requerimiento, en el uso Estación de Servicio, de informe favorable de la administración competente en riesgos ocasionados por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas en referencia al Decreto 49/2011, de 6 de mayo, del Consell. La propuesta de supresión se justifica en que a pesar de la referencia al Decreto 49, dicho Decreto por el que se aprueba el Plan Especial ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, no establece la necesidad de informe alguno en este tipo de tramitación urbanística por parte





de la administración competente².

Se suprime en definitiva la condición referida, localizada como se ha dicho en el art. 2.6.3.3.a) de las ordenanzas del POP vigente, eliminación que se aprovecha para introducir en ese punto, la condición que contemplaba el Plan general de 2000 que limitaba las autorizaciones para estaciones de servicio a vías de más de 21 m de anchura, exigiéndose además por razones de seguridad vial, que el acceso desde la Ronda de Circunvalación no se producirá de manera directa.

La concreción de un ancho mínimo de vial de 21 m y la prohibición del acceso directo desde la ronda se realiza por entender que en planeamientos anteriores ya se ha puesto en práctica estas medidas y se ha comprobado que su implantación da lugar a una adecuada funcionalidad de la actividad diaria del municipio de Castelló de la Plana. La primera medida garantiza que el vial de acceso sea adecuado y la segunda tiene como objetivo asegurar la funcionalidad del vial estructural que conforma la ronda de circunvalación.

La propuesta de redacción completa del art. 2.6. se modifica por tanto en dos puntos, según se recoge en la propuesta de "Ordenanzas modificadas" que integran la documentación con eficacia normativa del presente documento, sin que ello suponga el establecimiento de requisitos discriminatorios para el acceso de la actividad económica o su ejercicio para los nuevos operadores o para los ya existentes.

² Tampoco el Plan Territorial Municipal frente a Emergencias de Castelló de la Plana, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el día 30 de noviembre de 2017 y homologado por la Comisión Autonómica de Protección Civil el día 27 de marzo de 2018, establece la necesidad de informe favorable alguno





2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento plantea de una modificación del Plan de ordenación pormenorizada, por lo que su aprobación será de ámbito municipal. Asimismo, debido a que se trata de una cuestión que no genera una afección ambiental desfavorable respecto a la propuesta ya evaluada ambiental y territorialmente de manera reciente, se considera una tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada como se justifica en el documento inicial estratégico que se tramita conjuntamente.

Por su parte, en materia de paisaje, el art. 6.4 b) del TRLOTUP establece que en los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada que no tengan incidencia en el paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental, así como un informe del departamento con las competencias de paisaje. Dado que la presente modificación puntual se trata de un plan de aprobación municipal, es competencia municipal informar sobre el instrumento de paisaje.

Por último, hay que señalar que la afectación de la modificación que se propone respecto del documento vigente se localiza únicamente en las fichas de subzonas de ordenación que se incluyen en el apartado "Documentación con eficacia normativa" del presente documento, sin que deban plantearse modificaciones en los planos de ordenación vigentes.





DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA







ORDENANZAS MODIFICADAS PROPUESTAS

Respecto al texto original vigente, transcrito a continuación (y en la memoria informativa del presente documento, apartados 3.2 y 5), las modificaciones propuestas se destacan en nefrita y sombreado gris a continuación,

- DEL TÍTULO I "ORDENANZAS GENERALES", SE MODIFICA EL ART. 2.6" COMERCIAL", APARTADOS 2.5 Y 3.3.A)

DONDE EL TEXTO ORIGINAL VIGENTE DECÍA:

"Artículo 2.6 Comercial

1. Definición.

a) Actividades conformes a lo definido para Uso Comercial en el Anejo A Terminología del DBSUA 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 m² construidos.

2. Gran Almacén: Local con un solo establecimiento comercial independiente y de superficie superior a 1.000 m² construidos.

3. Centro Comercial: Local con varios establecimientos comerciales independientes y de superficie superior a 2.500 m² 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 Mcal).

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 m^2 .

Superficie construida $> 2.500 \text{ m}^2$: 1 plaza/50 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 m² en grandes almacenes de superficie superior a 2.500 m².

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 m² - 2 plazas





Por cada 2.500m² - 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 m².

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."

AHORA DIRÁ LO SIGUIENTE³

Artículo 2.6 Comercial

1. Definición.

a) Actividades conformes a lo definido para Uso Comercial en el Anejo A Terminología del DBSUA y el DB-SI.

³ En este artículo sólo se modifica el punto 5 del apartado 2 y el punto 3.3.a) del apartado 3 que aparecen subrayados y en negrita.





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 m² construidos.
2. Gran Almacén: Local con un solo establecimiento comercial independiente y de superficie superior a 1.000 m² construidos.
3. Centro Comercial: Local con varios establecimientos comerciales independientes y de superficie superior a 2.500 m² construidos.
4. Mercado: Espacio para el comercio tradicional.





5. Suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar).

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 Mcal).

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 m^2 .

Superficie construida $> 2.500 \text{ m}^2$: 1 plaza/50 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 m^2 en grandes almacenes de superficie superior a 2.500 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 m² - 2 plazas

Por cada 2.500m² - 1 plaza adicional

3. 3. Servicios para vehículos

a) El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permitirá en las zonas delimitadas por el Plan General Estructural que no sean de uso dominante residencial, y excepcionalmente en las de uso dominante residencial si se trata de instalaciones ya existentes o específicamente previstas en la ordenación pormenorizada.

Para su implantación, se deberá justificar el cumplimiento de la Instrucción Técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" aprobada por Real Decreto 706/2017 de 7 de julio, o la normativa en materia de seguridad y medioambiente que la sustituya.

El acceso a las estaciones de servicio y de recarga se limita a calles de sección igual o superior a 21 m, no se producirá directamente desde la ronda de circunvalación, y será obligatorio la incorporación, en los proyectos de actividad, de un Estudio de Movilidad Generada con el siguiente contenido mínimo:





- **solución de accesos.**
- **estudio del tráfico.**
- **solución de afecciones a la movilidad peatonal y ciclista y a los recorridos del transporte público urbano, en su caso**

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 m².

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.

- DEL TÍTULO II "ORDENANZAS PARTICULARES", LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SE LOCALIZA EN:

- las fichas de subzona de uso característico residencial siguientes se introduce la excepción de estaciones de servicio entre los usos terciarios compatibles:

- Cap. 6. **Fichas código NUH, ACA, EME, MZcp, Mzce, TRM, INM**





- Cap. 7: **Fichas código EDA-1, EDA-2, EDA-3, AIS-1, AIS-2, AIS-3, ADO-1, ADO-2, TRA-0, TRA-1, TRA-2, TRA-3, INA-1, INA-2.**
- Cap. 8: **Fichas código VE, VC, GR-U y GR-M.**
- la **tabla de usos del apartado 9.4. del cap. 9**
- el cap. 10. Sección 3ª EQUIPAMIENTO. **Ficha código QX-XX/ N°**

según queda detallado a continuación:





FICHAS DE SUBZONA MODIFICADAS







Las fichas de subzona modificadas son (por capítulos):

Capítulo 6. Ordenación por alineación de calle.

Se modifican las siguientes fichas:

- NUH, núcleo histórico tradicional
- ACA, ampliación de casco antiguo
- EME, edificación entre medianeras unitaria
- MZcp, manzana compacta
- MZce, manzana cerrada
- TRM, terciario en manzana densa
- INM, industria en manzana densa





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

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, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 60 m ² Fachada mínima: 5 m Serán válidas las condiciones de superficie y fachada de las parcelas existentes.	Profundidad edificable: La totalidad de la parcela.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Alineaciones y rasantes. 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.	Número máximo de plantas: Las determinadas los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados. 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
Normas particulares de aplicación: 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 IV: Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH) Núcleo histórico: BRL Ficha C-A-22 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y resto de elementos catalogados incluidos en él. Reserva de aparcamientos: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: AMPLIACIÓN DE CASCO ANTIGUO		Código: ACA
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Residencial múltiple/unitario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI -Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 60 m ² Fachada mínima: 5 m Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	INTENSIDAD Profundidad edificable: La totalidad de la parcela.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Alineaciones y rasantes. 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.		VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: Las determinadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Altura máxima: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados: 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.
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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 I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). Reserva de aparcamientos: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS UNITARIA		Código: EME
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Residencial unitario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple tipo D	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 60 m ² . Frente mínimo de parcela: 6 m. Círculo inscrito mínimo: 3 m. Serán válidas las condiciones de superficie y fachada de las parcelas existentes.	INTENSIDAD Profundidad edificable: La totalidad de la parcela.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Alineaciones y rasantes. 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.	VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 3. Altura máxima: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados: 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.	
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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 I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE). Reserva de aparcamientos: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: MANZANA COMPACTA		Código: MZcp
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Residencial múltiple/unitario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 112,00 m ² . Frente mínimo de parcela: 7.00 m. Círculo inscrito mínimo: 4 m. Estos parámetros no rigen en los casos de vivienda unifamiliar, que tendrá como referencia la edificación entre medianeras unitaria (EME).	INTENSIDAD Profundidad edificable: la totalidad de la parcela.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Alineaciones y rasantes. 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.	VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: Las determinadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados: 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		
Normas particulares de aplicación: 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 del PGE en el caso de elementos catalogados - NNUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE)		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: MANZANA CERRADA		Código: MZce
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana cerrada	Uso característico: Residencial múltiple/unitario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario Residencial Múltiple	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 112,00 m ² . Frente mínimo de parcela: 7,00 m. Círculo inscrito mínimo: 4 m. Estos parámetros no rigen en los casos de vivienda unifamiliar.	INTENSIDAD Profundidad máxima edificable: 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 Alineaciones y rasantes. 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.	VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: Las determinadas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Altura máxima: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1). Cuerpos volados: 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		
Normas particulares de aplicación: 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 infraestructura verde urbana (capítulo 4) y de integración paisajística (Título III) 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).		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO EN MANZANA Densa		Código: TRM
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Terciario

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. El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 240 m ² s. Frente mínimo de parcela: 12 m.	Profundidad edificable: La totalidad de la parcela
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Alineaciones y rasantes: Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones son obligatorias. Retranqueo de la edificación: No se permiten, salvo en los casos en los que la manzana ya está consolidada y existan retranqueos de 5 m destinados a aparcamientos. Distancia a lindes: No se permiten separaciones a lindes laterales, pero sí se permite separación a linde posterior.	Número máximo de plantas: Las determinadas en los planos de la serie D VOLUMETRÍA Y ALINEACIONES Altura máxima: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas. Cuerpos volados: No se permiten.

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	FICHAS DE SUBZONA
----------------------------------	-------------------

Subzona de ordenación urbanística: INDUSTRIA EN MANZANA Densa		Código: INM
Sistema de ordenación: Alineación de calle	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso característico: Industrial

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 -Al - 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 El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 240 m ² . Frente mínimo de parcela: 12 m.	Profundidad edificable: Será edificable la totalidad de la parcela.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Alineaciones y rasantes: Serán las establecidas en los planos de la serie "D. Volumetría y alineaciones". Las alineaciones son obligatorias. Retranqueo de la edificación: No se permiten, salvo en los casos en los que la manzana ya está consolidada y existan retranqueos de 5 m destinados a aparcamientos. Distancia a lindes: No se permiten separaciones a lindes laterales, pero sí se permite separación a linde posterior.	Número máximo de plantas: Se permite altítillos con acceso desde el interior de la nave, en las condiciones del artículo 3.3.4 de las ordenanzas generales Altura máxima: 10,50 m. Cuerpos volados: No se permiten.

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 infraestructura verde urbana (capítulo 4) y de integración paisajística (Título III) 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 II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) - En el caso de que exista acuerdo unánime de los propietarios de la manzana, se permitirá cambiar la tipología de INM por INA1.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





Capítulo 7. Ordenación por edificación aislada. Fichas código:

- EDA-1, edificación abierta
- EDA-2, edificación abierta
- EDA-3, edificación abierta
- AIS-1, viviendas aisladas
- AIS-2, viviendas aisladas
- AIS-3, viviendas aisladas
- ADO-1, viviendas adosadas
- ADO-2, viviendas adosadas
- TRA-0, terciario aislado
- TRA-1, terciario aislado
- TRA-2, terciario aislado
- TRA-3, terciario aislado
- INA-1, industria mediana aislada
- INA-2, industria grande aislada





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: EDIFICACIÓN ABIERTA		Código: EDA-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial múltiple
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, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasífera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
Superficie mínima: 3.000 m ² s. Frente mínimo de parcela: 30 m Círculo inscrito mínimo: Ø 30 m	Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m ² t/m ² s. Coeficiente de ocupación: 30 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA	
Distancia mínima a vial o zona verde pública: 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. Distancia mínima al resto de lindes: H/2 (en ningún caso inferior a 6 m). Separación mínima entre edificaciones de parcela: 2H/3.	Número máximo de plantas: 4. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).	
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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). Zonas del litoral: 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: EDIFICACIÓN ABIERTA		Código: EDA-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial múltiple

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, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasífera, hidrógeno, o instalaciones con denominación similar)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 2.000 m ² s. Frente mínimo de parcela: 20 m. Círculo inscrito mínimo: Ø 20.	Coefficiente de edificabilidad neta: 1,5 m ² t/m ² s. Coefficiente de ocupación: 35 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde pública: 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 Distancia mínima al resto de linderos: H/2 (en ningún caso inferior a 6 m). Separación mínima entre edificaciones de parcela: 2H/3.	Número máximo de plantas: 6. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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). Zonas del litoral: 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: EDIFICACIÓN ABIERTA		Código: EDA-3
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial múltiple
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, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
Parcela mínima: 1.500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 25 m. Círculo inscrito mínimo: Ø 25 m.	Coeficiente de edificabilidad neta: 2,5 m ² /m ² s. Coeficiente de ocupación: 40 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA	
Distancia mínima a vial o zona verde pública: 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. Distancia mínima al resto de lindes: H/2 (en ningún caso inferior a 6 m). Separación mínima entre edificaciones de parcela: 2H/3.	Número máximo de plantas: 8. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).	
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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) Zonas del litoral: 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: VIVIENDAS AISLADAS		Código: AIS-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial unitario

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 12 m. Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	Coefficiente de edificabilidad neta: 0,4 m ² t/m ² s. Coefficiente de ocupación: 40 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima al lindero frontal: 5 m. Salvo en caso de edificación adosada a otra existente o en caso de irregularidades de la parcela que impidan o dificulten ese retraimiento, quedando en todo caso un mínimo de 3 m. Distancia mínima al resto de linderos: 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 lindero vecino. Separación mínima entre edificaciones de parcela: ≥ H de la edificación menor.	Número máximo de plantas: 2 Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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) Viviendas pareadas: En parcelas de superficie igual o superior a 700 m ² podrán construirse, siempre que se mantenga la unidad de la parcela, dos viviendas. Sin necesidad de que sean iguales ni estén estrictamente adosadas Conjunto de viviendas: 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 ² o resto igual o superior a 350 m ² .

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: VIVIENDAS AISLADAS		Código: AIS-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial unitario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
Superficie mínima: 500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 12 m. Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	Coeficiente de edificabilidad neta: 0,6 m ² t/m ² s. Coeficiente de ocupación: 40 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA	
Distancia mínima al linde frontal: 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. Distancia mínima al resto de linderos: 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. Separación mínima entre edificaciones de parcela: 4 m	Número máximo de plantas: 2 + ático Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.2.1).	
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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). Viviendas pareadas: En parcelas de superficie igual o superior a 700m ² podrán construirse, siempre que se mantenga la unidad de la parcela, dos viviendas. Sin necesidad de que sean iguales ni estén estrictamente adosadas. Conjunto de viviendas: 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 ² o resto igual o superior a 350 m ² .		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA FICHAS DE SUBZONA

Subzona de ordenación urbanística: VIVIENDAS AISLADAS		Código: AIS-3
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Residencial unitario

USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Unitario	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasífera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA Superficie mínima: 1000 m ² s Frente mínimo de parcela: 16 m Serán válidas las condiciones de superficie y frente mínimo de las parcelas existentes.	INTENSIDAD Coeficiente de edificabilidad neta: 0,25 m ² /m ² s. Coeficiente de ocupación: 40 %.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Distancia mínima al lindo frontal: -- todo aquel que recaiga sobre vía pública: 10 m. Distancia mínima al resto de lindes: 3 m. Separación mínima entre edificaciones de parcela ≥ H de la edificación menor	VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 2 Altura máxima reguladora: la determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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) y Título II, Capítulo I normas de infraestructura verde y paisaje aplicables a los espacios de valor cultural y social Entorno del Lledó: - Cuando la parcela no alcance los 800m ² de superficie, o los 12 m de frente mínimo de parcela, la separación mínima de la edificación al lindo lateral de la parcela podrá reducirse hasta 2 m. - Se exceptúa el cumplimiento de las condiciones de parcela en el conjunto de parcelas existentes. - La distancia mínima a los lindes recayentes sobre la parcela de la Basílica del Lledó: 10 m.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: VIVIENDAS ADOSADAS		Código: ADO-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque adosado	Uso característico: Residencial múltiple
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
Superficie mínima: 1.500 m²s. Frente mínimo de parcela: 20 m. Máximo de viviendas por parcela total: 1 cada 200m² o fracción superior a 150m² Superficie mínima vinculada por vivienda: 125 m²s	Coeficiente de edificabilidad neta: 0,6 m²t/m²s. Coeficiente de ocupación: 30 %. Coeficiente de espacio libre de uso común: 20% (no computables los viales de acceso a las viviendas)	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA	
Distancia mínima a vial o zona verde pública: 5 m. Distancia mínima al resto de lindes: 3 m. Separación mínima entre edificaciones de parcela: H de la de menor altura.	Número máximo de plantas: 2 Altura máxima reguladora: 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		
Normas particulares de aplicación: 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) Vados: 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 m² 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.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: VIVIENDAS ADOSADAS		Código: ADO-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque adosado	Uso característico: Residencial múltiple
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO
Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	No permitido	Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
Superficie mínima: 1.500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 20 m. Superficie mínima vinculada por vivienda: 200 m ² s	Coeficiente de edificabilidad neta: 0,8 m ² t/m ² s. Coeficiente de ocupación: 40 %.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde pública: 5 m. Distancia mínima al resto de lindes: 3 m. Separación mínima entre edificaciones de parcela: H de la de menor altura.		Número máximo de plantas: 2+ático Altura máxima reguladora: 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		
Normas particulares de aplicación: 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) Vados: La solución definida para el acceso rodado a las viviendas deberá minimizar la afección a la vía pública, y estar conforme con la ordenanza de vados y el informe de movilidad si procede.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-0
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	TERCIARIO 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. El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 400 m²s. Frente mínimo de parcela: 15 m.	INTENSIDAD Coeficiente máximo de edificabilidad neta: 0.65 m²t/m²s Coeficiente máximo de ocupación: No está limitado	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Distancia mínima a vial o zona verde público: 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. Distancia mínima al resto de lindes: 3 m. Salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.		VOLUMEN Y FORMA Número máximo de plantas: 3. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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 III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR) Retranqueo de la edificación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario
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. El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
Superficie mínima: 1.000 m ² s. Frente mínimo de parcela: 15 m.	Coeficiente máximo de edificabilidad neta: 1,00 m ² t/m ² s Coeficiente máximo de ocupación: 80%	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde público: 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. Distancia mínima al resto de linderos: 5 m. Salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.		Número máximo de plantas: 3. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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 III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR) Retranqueo de la edificación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario

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. El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 2.500 m ² s. Frente mínimo de parcela: 25 m.	Coefficiente máximo de edificabilidad neta: 1,5 m ² t/m ² s Coefficiente máximo de ocupación: 60%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde público: 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. Distancia mínima al resto de lindes: 10 m.	Número máximo de plantas: 6. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR). Retranqueo de la edificación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: TERCIARIO AISLADO		Código: TRA-3
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Terciario

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. El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	INTENSIDAD
Superficie mínima: 2000 m ² s. Frente mínimo de parcela: 20 m.	Coficiente máximo de edificabilidad neta: 2,5 m ² t/m ² s Coficiente máximo de ocupación: 50%
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a vial o zona verde público: la edificación podrá situarse sobre la alineación de vial o bien retranqueada de la misma. En este caso, el retranqueo mínimo será de 10m. Distancia mínima al resto de lindes: 10 m.	Número máximo de plantas: 10. Altura máxima reguladora: La determinada en las ordenanzas generales, según el número de plantas (Art. 3.3.1).

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR) Retranqueo de la edificación: 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





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: INDUSTRIA MEDIANA AISLADA		Código: INA-1
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Industrial
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	INDUSTRIAL Permitidos (art. 2.4 ordenanzas): Todos	TERCIARIO 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 El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Superficie mínima: 2.000 m ² s. Frente mínimo de parcela: 20 m.	INTENSIDAD Coeficiente máximo de edificabilidad neta: 0,9 m ² t/m ² s Coeficiente máximo de ocupación: 90%	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Distancia mínima a vial o zona verde: 10 m. Distancia mínima a otros lindes: 5 m, salvo que existiera acuerdo entre los propietarios colindantes, reflejado en documento notarial, para construir edificaciones adosadas.		VOLUMEN Y FORMA Altura máxima: 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		
Normas particulares de aplicación: 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 II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN). Retranqueo de la edificación: 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. Aparcamientos en parcela. 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.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: INDUSTRIA GRANDE AISLADA		Código: INA-2
Sistema de ordenación: Edificación aislada	Tipología edificatoria: Bloque exento	Uso característico: Industrial
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 El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	INTENSIDAD	
Superficie mínima: 10.000 m²s. Frente mínimo de parcela: 50 m.	Coeficiente máximo de edificabilidad neta: 0,60 m²t/m²s Coeficiente máximo de ocupación: 60%	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		VOLUMEN Y FORMA
Distancia mínima a linde con vial o zona verde: 15 m. Distancia mínima a otros lindes: 10 m.		Altura máxima: 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		
Normas particulares de aplicación: 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 II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN). Retranqueo de la edificación: 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. Aparcamientos en parcela. Se reservará una superficie suficiente en el interior de la parcela para el aparcamiento de todos los camiones y vehículos que puedan confluir 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. 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.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





Capítulo 8. Ordenación por definición Volumétrica. Fichas código:

- $VE_{RES}/VE_{TER}/VE_{IND}$, volumen específico
- $VC_{RES}/VC_{TER}/VC_{IND}$, volumen contenedor
- GR-U, grupos unitario: Grupo Vaquerías, Grupo San Francisco, Grupo Cardona Vives, Grupo Ribes Pla, Grupo Palleter, Grupo San Pedro y Grupo Virgen del Carmen
- GR-M, grupos múltiple
- VC Plaza de totos





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: Volumen específico		Código: VERes / VETER/VEIND
Sistema de ordenación: Definición volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Específico	Uso característico: Residencial Múltiple/Unitario (VERes) Terciario (VETER) Industrial (VEIND)
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, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
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) El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)
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 El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)
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		
Normas particulares de aplicación: 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 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), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) y capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: Volumen contenedor		Código: VCRES / VCTER/VCIND
Sistema de ordenación: Definición Volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Contenedor	Uso característico: Residencial múltiple/unitario (VCRES) Terciario (VCTER) Industrial (VCIND)
USOS COMPATIBLES VCRES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial Múltiple	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
USOS COMPATIBLES VCTER		
RESIDENCIAL Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta - Es Actividad: LA - DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos excepto DO Docente (Centros educativos de primaria y secundaria) El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)
USOS COMPATIBLES VCIND		
RESIDENCIAL Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad	INDUSTRIAL Permitidos (art. 2.4 ordenanzas): Todos	TERCIARIO 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 El uso suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar) se permite con las condiciones establecidas en el art. 2.6.3.3.a)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA Ver la regulación del art. 8.2 de las Ordenanzas	INTENSIDAD Ver la regulación del art. 8.4	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Ver la regulación del art. 8.3	VOLUMEN Y FORMA Ver la regulación del art. 8.5	
OTRAS CONDICIONES		
Normas particulares de aplicación: 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 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), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) y capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA 	MANZANA 	PARCELA





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: Grupos unitario		Código: GR-U
Sistema de ordenación: Definición Volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Específico	Uso característico: Residencial unitario
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, INF y suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar).
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		
CASTELLÓ Grupo Vaquerías Grupo Francisco Grupo Cardona Vives Grupo Ribes Pla Grupo Palleter (Virgen de Lidón)	GRAO 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		
Normas particulares de aplicación: 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 y tipo de paisaje a que pertenezcan. - Catálogo de Protecciones del PGE en el caso de elementos catalogados. - NUU del PGE, Título VII, capítulo I: Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) y capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).		





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
Subzona de ordenación urbanística: Grupos múltiple		
Sistema de ordenación: Definición Volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Específico /Contenedor	Código: GR-M Uso característico: Residencial Múltiple
USOS COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Permitidos (art. 2.3 ordenanzas): Residencial múltiple.	INDUSTRIAL Permitidos si se dan simultáneamente las condiciones (art. 2.4 ordenanzas): Tipos: In - AI - Ta Actividad: DR - AI	TERCIARIO Permitidos (art. 2.5 ordenanzas): Todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
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		
CASTELLÓ		GRAO
Grupo Mestrets Grupo Magdalena Grupo Cooperación Grupo Cernuda y Velasco Grupo Matilde Salvador Grupo Grapa	Grupo (Gran Vía-Jorge Juan-Barrachina) Grupo La Paz Grupo Sequiol Grupo Generalitat (San Lorenzo) Grupo Les Constituents Grupo Casas de la Brega Grupo Constitución	Grupo Virgen del Milagro Grupo Mediterráneo Grupo Nuestra Señora del Mar Grupo José Antonio Grupo Nuestra Señora de los Ángeles Grupo San Roque Grupo Santa Rosa de Lima Grupo Pilar Bravo

OTRAS CONDICIONES
Normas particulares de aplicación: 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 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), capítulo II: Zona Urbanizada Industrial (ZUR-IN) y capítulo III: Zona Urbanizada Terciaria (ZUR-TR).





PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA FICHAS DE SUBZONA

Subzona de ordenación urbanística: Volumen contenedor "Plaza de Toros"		Código: VC Plaza de Toros
Sistema de ordenación: Definición volumétrica	Tipología edificatoria: Volumen Contenedor	Uso característico: Terciario

USOS VC_{TER}

Permitidos todos los usos terciarios, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)

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.

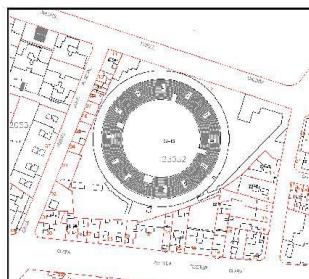
Se considera necesario resaltar el valor histórico arquitectónico del inmueble, visibilizando su estructura y fachada, para lo cual un aspecto importante de las posibles actuaciones será la eliminación de las construcciones auxiliares y del cerramiento opaco existente en el frente de la Avda. Pérez Galdós, 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*.

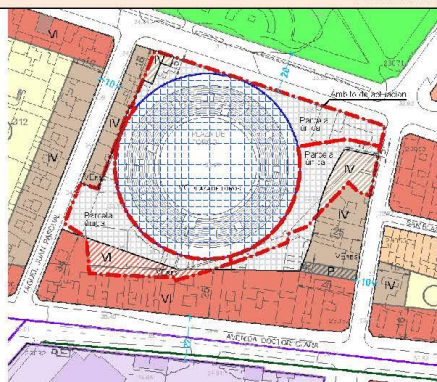


Estado actual del ámbito de la Plaza de Toros y su entorno



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 la plaza de toros.

El diseño considerará la edificación de la plaza de toros existente como elemento de proyecto. Será preceptivo la clara identificación el elemento protegido en dicho diseño, favoreciendo su 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, la zona inferior (planta baja) podrá albergar nuevos usos, y en la zona superior se podrá favorecer la creación de espacios de ocio y 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) y 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 su espacio libre colindante el cual es irregular y la ejecución de un





Capítulo 9. Ordenanzas singulares.

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)	EDA (R1, R1vo, R2, R3, R4)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
	AIS (UF1, UF2)	RU	-	
	TRA (R1so, COM)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO y suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
PGU Y PTA (Gumbau y Taxida)	EDA (R1, R2, R3, R4)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
PL1 (Lledó1)	EDA (R5, R7 M18B, R6 M14, R6 M17)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	
	ADO (R7 M19, R7 M18A)	RM	-	
PL2 (Lledó 2)	ADO (RUF-1, RUF-2)	RM	-	todos, excepto DO y suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
	EDA (RBA)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	
	EME (RUF-3)	RU//RM tipo D	Tipos: In//Al//Ta Actividad: LA//DR//AI	
	TRA (Co, TD-Cs*)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO y suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
PL3 (Lledó3)	AIS (UFA-1, UFA-2)	RU	-	todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
	ADO (UFH)	RM	-	
	EDA (RBA)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos, excepto DO y suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
	TRA (COM)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	
17UER	AIS (Z7)	RU	-	todos, excepto suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
	ADO (Z7)	RM	-	
	EDA (Z9)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	
PERI16	MZcp (ZU2A)	RU/RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos, excepto DO y suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
	EDA (ZU9A)	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	
PRA (Rafalafena)	EDA	RM	Tipos: In//Al//Ta Actividad: DR//AI	todos, excepto DO y suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogena, o instalaciones con denominación similar)
	TRA (SI/P10, SV/P4, SV/P5, SV/P9, SVI/P14)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	
17UET	TRA (M1.1, M.2, M2, M3, M4, M5)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO
14UET	TRM (EADS)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO
	TRA (EAIS)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI Situación: A//B	todos, excepto DO
08-UET	TRM / TRA (ZT)	- (*)	Tipos: In//Al//Ta//Es Actividad: LA//DR//AI	todos, excepto DO

(*) Permitido solo para viviendas destinadas a personal de vigilancia o al titular de la actividad, con un máximo de una vivienda por actividad





Capítulo 10. Dotaciones de red secundaria.

Artículo 10.12 Ficha parámetros urbanísticos

PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		FICHAS DE SUBZONA
EQUIPAMIENTOS QA Administrativo--institucional QE Educativo-cultural QD Deportivo-recreativo QS Sanitario-asistencial QM Dotacional múltiple QI Infraestructura --servicios urbanos QR Residencial dotacional		Código: QX-XX/Nº nomenclatura equipamiento red primaria → P-QA/123 ← número equipamiento 4379 ← superficie en m ² s Q-EA ← ordenanza Esquema gráfico en los planos del POP
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.		
USO PRINCIPAL		USOS COMPATIBLES
Son compatibles todos los usos de equipamiento público relacionados en esta ficha.		USOS COMPLEMENTARIOS 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.
		USOS INCOMPATIBLES Suministro de combustible y estación de servicio (gasolinera, gasinera, hidrogenera, o instalaciones con denominación similar)
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, eximiéndolos de cualquier otro, conforme a su Art. 11: - Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 2,00 m²/m²s. - 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.		

